



Gemeente Rotterdam
dS+V

BESTEMMINGSPLAN

HILLESLUIS



Opgesteld door:
dS+V
Ruimtelijke Ordening, Team Bestemmingsplannen
Galvanistraat 15
Postbus 6699
3002 AR, Rotterdam

datum:	september 2010
Vastgesteld d.d.:	30 september 2010
Onherroepelijk d.d.	31 december 2010

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Gekozen planopzet	5
1.3 Ligging en begrenzing	5
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2 Beleid	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	10
2.4 Beleid deelgemeente	11
Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied	13
3.1 Ontstaangeschiedenis	13
3.2 Archeologie	13
3.3 Huidig gebruik	15
3.4 Stadsgezichten en Monumenten	16
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Ontwikkelingen	19
4.3 Wijzigingen ten opzichte van voorontwerp	20
4.4 Juridische planbeschrijving	21
Hoofdstuk 5 Water	24
5.1 Beleidskader	24
5.2 Samenwerking met de waterbeheerder	25
5.3 Huidige watersysteem	25
5.4 De wateropgave	26
Hoofdstuk 6 Milieu	28
6.1 Beleid	28
6.2 Milieuzonering	28
6.3 Geluid	29
6.4 Luchtkwaliteit	32
6.5 Bodem	33
6.6 Externe veiligheid	34
6.7 Flora en Fauna	36
6.8 Duurzaamheid en energie	37
Hoofdstuk 7 Sociale veiligheid en leefbaarheid	39

Hoofdstuk 8	Handhaving	40
Hoofdstuk 9	Financiële uitvoerbaarheid	41
Hoofdstuk 10	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
10.1	Overlegreacties	42
10.2	Participatie	47
Bijlagen		48
Bijlage 1	Hogere waarden	49
Regels		64
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	65
Artikel 1	Begrippen	65
Artikel 2	wijze van meten	71
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	72
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	72
Artikel 4	Gemengd - 1	73
Artikel 5	Gemengd - 2	75
Artikel 6	Gemengd - 3	77
Artikel 7	Gemengd - 4	79
Artikel 8	Gemengd - 5	80
Artikel 9	Gemengd - 6	81
Artikel 10	Gemengd - 7	82
Artikel 11	Groen	83
Artikel 12	Horeca	84
Artikel 13	Horeca - Hotel	85
Artikel 14	Maatschappelijk - 1	86
Artikel 15	Maatschappelijk - 2	87
Artikel 16	Sport - Sport- en speelterrein	88
Artikel 17	Tuin	89
Artikel 18	Verkeer - Erf	90
Artikel 19	Verkeer - Garagebox	91
Artikel 20	Verkeer - Parkeergarage	92
Artikel 21	Verkeer - Spoorverkeer	93
Artikel 22	Verkeer - Verblijfsgebied	94
Artikel 23	Verkeer - Wegverkeer	95
Artikel 24	Water - 1	96
Artikel 25	Wonen	97
Artikel 26	Wonen - Berging	99
Artikel 27	Wonen - Bijzonder woongebouw	100
Artikel 28	Woongebied	101
Artikel 29	Leiding - Riool	102
Artikel 30	Waarde - Archeologie	104

Artikel 31	Waterstaat - Waterkering	106
Artikel 32	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	107
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	108
Artikel 33	Antidubbeltelbepaling	108
Artikel 34	Algemene bouwregels	109
Artikel 35	Algemene ontheffingsregels	110
Artikel 36	Algemene procedureregels	111
Artikel 37	Overige regels	112
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	113
Artikel 38	Overgangsrecht	113
Artikel 39	Slotregel	114
Bijlagen		115
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 2	116

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Hillesluis heeft tot doel het bestaande plan, dat dateert uit 1989, te actualiseren. Daarmee krijgen veranderingen die in de loop van de jaren hebben plaatsgevonden en nieuw beleid van de gemeente een juridisch-planologische verankering. Hierdoor wordt tevens tegemoet gekomen aan de Wet ruimtelijke ordening, die per 1 juli 2008 in werking is getreden.

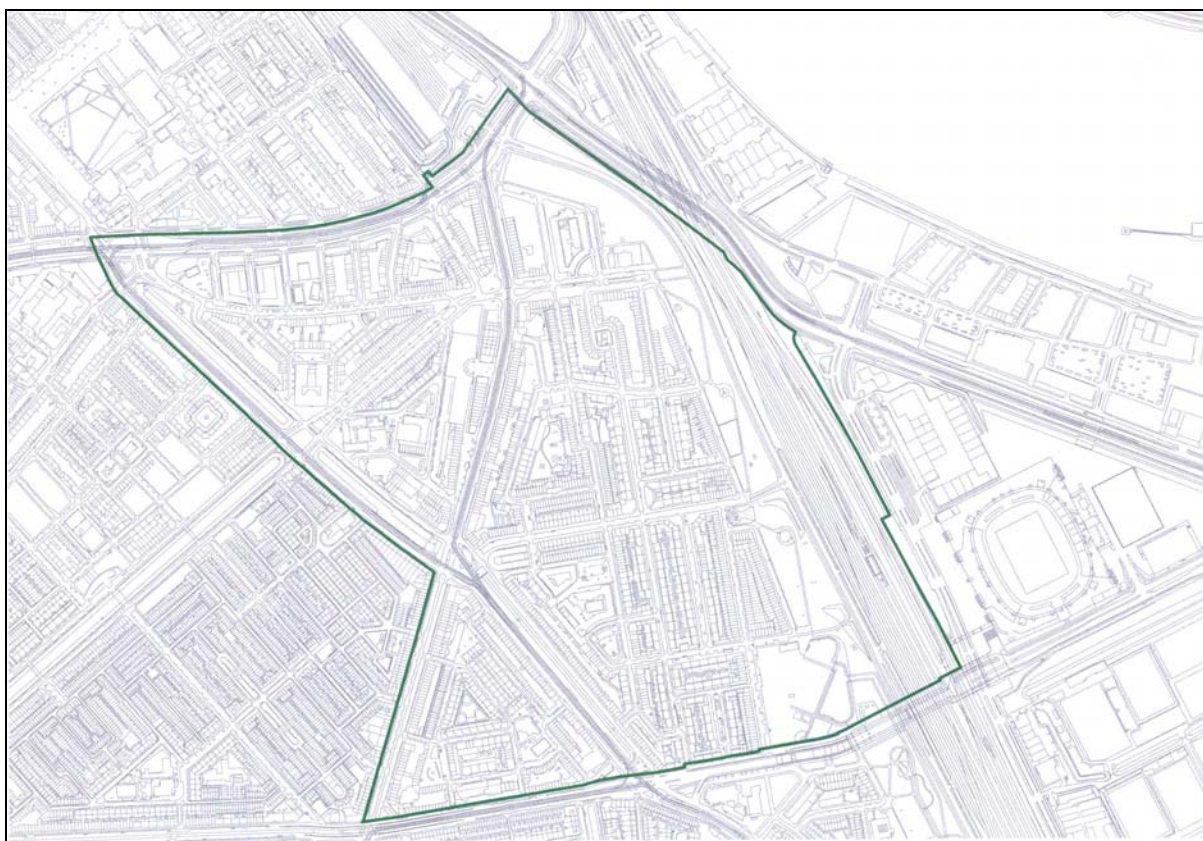
1.2 Gekozen planopzet

Het bestemmingsplan Hillesluis is in hoofdzaak een conserverend plan. Dat betekent dat de bestaande situatie op een eenduidige manier wordt vastgelegd. Wel zijn de nieuwe ontwikkelingen meegenomen die in de komende jaren in het kader van de stedelijke vernieuwing in Hillesluis plaats gaan vinden.

Zo wordt bijvoorbeeld het terrein tussen de Wielerstraat en de Slaghekstraat, de locatie Wielslag, bebouwd met een combinatie van woningen en een school met buurtvoorzieningen. Deze nieuwe ontwikkelingen zijn beschreven in hoofdstuk 4.2.

1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in de deelgemeente Feijenoord en beslaat de gehele wijk Hillesluis. De noordgrens van het plan ligt aan de noordzijde van de Putselaan, tussen de hoofdrijbaan en de noordelijke parallelweg. In het westen ligt de plangrens ten westen van de Hillelvliet en de Groene Hilledijk, tegen de gevel van de bebouwing in de wijk Bloemhof. Het gebied wordt in het zuiden begrensd door de Bree en Breeweg. In het oosten volgt de plangrens de deelgemeentegrens met IJsselmonde aan de oostzijde van het spoor.



Afb.1.1.1. Ligging plangebied

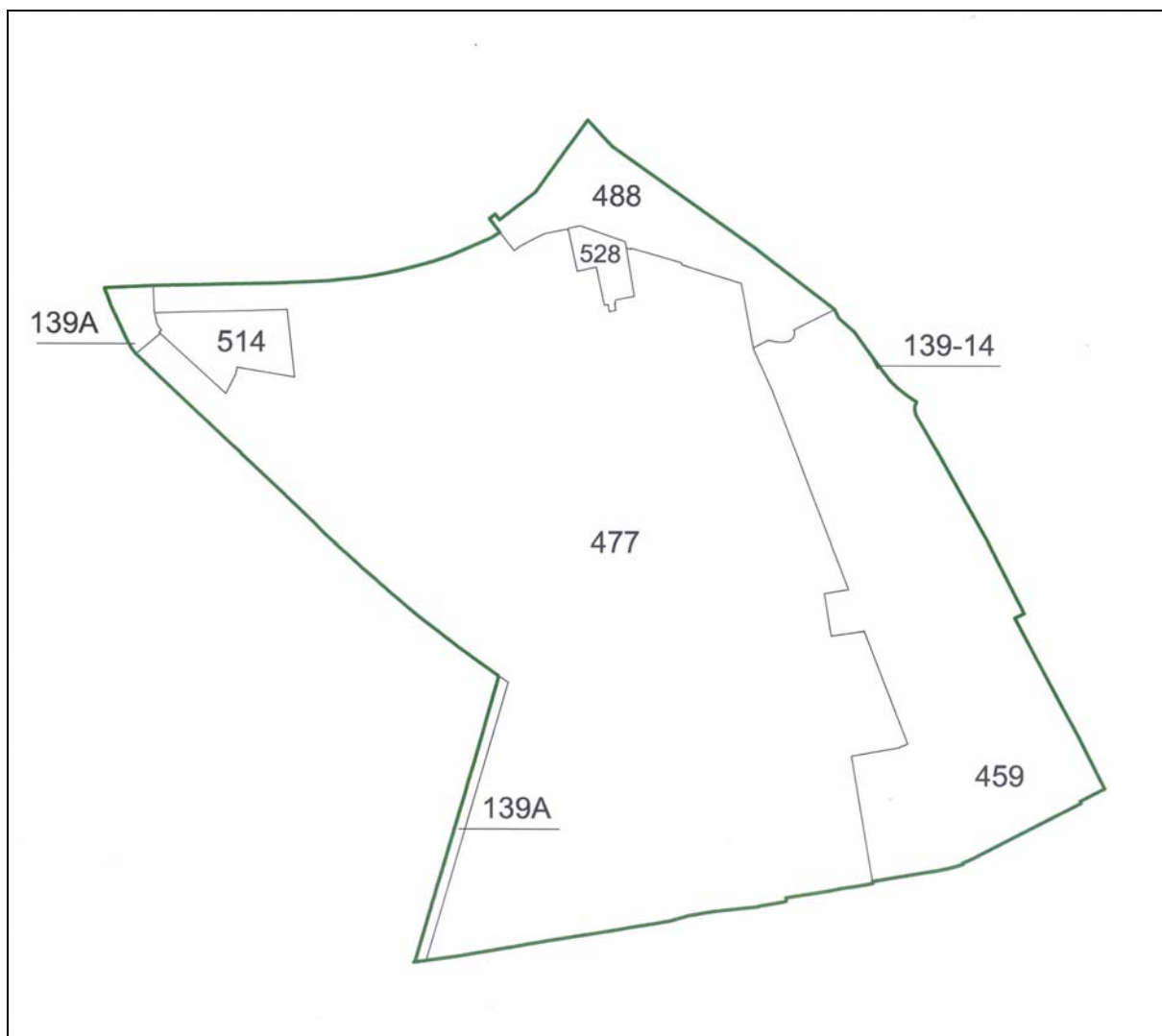
1.4 Vigerende bestemmingsplannen

De volgende geldende plannen (tot het moment dat dit plan vigerend is) zijn geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied van het bestemmingsplan Hillesluis gelegen. Soms vervangt het onderhavige plan een van de onderstaande plannen maar voor een klein deel zoals bij het bestemmingsplan Kop van Zuid en het Uitbreidingsplan Linker Maasoever.

Bij elk plan is aangegeven wanneer het is vastgesteld door de gemeenteraad en wanneer het is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland:

- Uitbreidingsplan Linker Maasoever (139a)
 - vastgesteld: 02-06-1927
 - goedgekeurd: 20-12-1927
- Bestemmingsplan Park West-Varkenoord (459)
 - vastgesteld: 17-09-1987
 - goedgekeurd: 02-02-1988
- Bestemmingsplan Hillesluis (477)
 - vastgesteld: 29-06-1989
 - goedgekeurd: 31-10-1989
- Bestemmingsplan Hillesluis, wijziging Laurens/Cupertino (477A)
 - vastgesteld: 15-11-1991
 - goedgekeurd: 28-04-1992
- Bestemmingsplan Hillesluis, 1e wijziging (477)
 - vastgesteld: 15-01-1993

- goedgekeurd: 20-04-1993
- Bestemmingsplan De Kop van Zuid (488)
vastgesteld: 12-09-1991
goedgekeurd: 28-04-1992
 - Bestemmingsplan Wielerstraat en Slaghekstraat (514)
vastgesteld: 02-04-1998
goedgekeurd: 24-06-1998
 - Bestemmingsplan Kop van de Beijerlandse laan (528)
vastgesteld 08-06-2000
goedgekeurd 25-08-2000
Raad van State 21-11-2000



Afb. 1.2. Vigerende plannen

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte omvat de visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in de komende decennia. Hiermee is het ruimtelijke beleid tot 2020 vastgelegd met een doorkijk tot 2030. De Nota heeft een strategisch karakter en richt zich op de hoofdlijnen van het beleid. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid kan worden samengevat als: ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Gelet op de beperkte ruimte in Nederland dient dit efficiënt en duurzaam te geschieden. Het kabinet heeft gekozen voor een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid, met als uitgangspunt 'decentraal waar dat kan, centraal waar dit moet'. Het accent ligt daarbij op 'ontwikkeling' in plaats van op 'ordering'.

De Nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Daarbij hoort een aangepaste verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Samenspel tussen overheden, maatschappelijke organisaties en burgers wordt nodig geacht om problemen effectief aan te pakken en kansen beter te benutten. Aan decentrale overheden en andere betrokkenen wordt - anders dan tot nu toe het geval was - meer ruimte gelaten om tot maatwerkoplossingen te komen. Verantwoordelijkheden worden daarbij zo dicht mogelijk bij burgers en betrokken partijen gelegd.

Als uitgangspunten van de Nota Ruimte gelden:

- ontwikkelingsplanologie;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- terugdringen van regeldichtheid en vergroten van transparantie door deregulering;
- de uitvoeringsgerichtheid van het beleidsstuk.

Daar waar wordt gesproken over ruimtelijke kwaliteit gaat het in de visie van het Kabinet om gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. *Gebruikswaarde* heeft betrekking op de mate waarin ruimte op een zodanige wijze voor verschillende functies kan worden benut dat zij elkaar versterken. *Belevingswaarde* betreft vooral de leefomgeving en heeft betrekking op cultureel besef en diversiteit, de menselijke maat, de aanwezigheid van karakteristieke kenmerken en schoonheid. Bij *toekomstwaarde* gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpasbaarheid en flexibiliteit in de tijd.

In de Nota zijn door het kabinet nadere eisen gesteld welke een rol spelen bij de afwegingen die de decentrale overheden moeten maken. Deze eisen hebben betrekking op gezondheid, veiligheid, verontreiniging, natuur en milieu (de zogenaamde basiskwaliteiten) en zijn bindend voor alle bij de planontwikkeling en -uitvoering betrokken partijen. Voorbeelden van deze eisen zijn het locatiebeleid en de watertoets. Het kabinet waarborgt de basiskwaliteit door actief het belang van een aantal meer financiële principes op te nemen in het nationale ruimtelijke beleid. Zo zal bijvoorbeeld gelden dat er géén afwenteling van negatieve effecten van nieuwe activiteiten mag plaatsvinden op het bestaande ruimtegebruik en op functies zoals water, natuur en infrastructuur. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer van nieuwe activiteiten zorgt voor opheffing van de ontstane knelpunten ("de veroorzaker betaalt"). Tevens geldt als uitgangspunt dat decentrale overheden samen met marktpartijen verantwoordelijk zijn voor de kosten van de benodigde groenvoorzieningen, verkeers- en vervoerontsluiting en andere investeringen die samenhangen met nieuwe bouwactiviteiten. Decentrale overheden zijn vrij om een eigen aanvullend beleid te formuleren, mits dat niet strijdig is met (ruimtelijke) beleidsdoelen. De decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke problemen.

Zowel de vier grote steden als de middelgrote steden hebben te maken met sociaal-economische en sociaal-culturele problemen, waardoor de leefbaarheid is teruggelopen. Bovendien bestaat er een tweedeling tussen een relatief arme multiculturele stad en een relatief rijk, autochtoon ommeland. De Nota schept voorwaarden om middengroepen voor de stad te behouden. Steden dienen veilig te zijn, een breed scala aan voorzieningen te kennen en meer variatie in het aanbod aan woningen te bieden. Van de totale uitbreiding van de woningvoorraad met 360.000 woningen voor 2030, moet 40 procent plaatsvinden binnen het huidige stedelijke gebied. Herstructurering, stedelijke vernieuwing en transformatie van steden is derhalve van grote betekenis.

Daarbij dient ook voldoende aandacht te worden besteed aan ruimte voor (dag)recreatie. Provincie en gemeenten moeten daarom voldoende ruimte reserveren en creëren voor ontspanningsmogelijkheden.

2.1.2 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer (1998) en is de opvolger van het Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-2). In de Nota mobiliteit zijn de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende vijftien jaar vastgelegd. Een duurzame samenleving is uitgangspunt.

De Nota Mobiliteit werkt het ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte, verder uit en beschrijft de hoofdlijnen van het nationaal verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Uitgangspunt daarbij is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur worden essentieel geacht om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

Permanente verbetering van de verkeersveiligheid door reductie van het aantal verkeersslachtoffers is een belangrijk punt in de Nota Mobiliteit. Daarnaast wordt kwaliteit van de leefomgeving nagestreefd door duurzame mobiliteit. Belangrijke thema's daarin zijn aandacht voor klimaat, luchtkwaliteit, geluid en natuur en landschap.

2.1.3 Nota Belvedere

Het beleid in de Nota Belvedere (Ministeries van OCW, VROM, LNV, V&W, 1999) is gericht op het scheppen van goede voorwaarden om de cultuurhistorische identiteit meer van invloed te laten zijn op de inrichting van de ruimte en expliciet te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen en -planvormingsprocessen. Het doel is tweeledig, enerzijds verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en anderzijds behoud van het cultureel erfgoed. Dit wordt onder andere bereikt door het herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit van zowel het stedelijk als het landelijk gebied, en het erkennen van deze kwaliteit als uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. Het centrale thema is 'behoud door ontwikkeling'. In de Nota zijn zogeheten Belvederegebieden aangewezen. Dit zijn in cultuurhistorisch opzicht de meest waardevolle gebieden van Nederland waarbij wordt gestreefd om te komen tot een consistente inbreng vanuit het cultuurbeleid in het ruimtelijk beleid.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR 2020) bestrijkt het grondgebied van alle bij de Stadsregio Rotterdam aangesloten gemeenten. Het betreft een strategisch ruimtelijk ontwikkelingsprogramma voor de regio Rotterdam voor de periode van 2005 tot 2020. Het RR 2020 is opgesteld door de provincie Zuid-Holland en de stadsregio Rotterdam en is in oktober 2005 vastgesteld. Het behelst een herziening van het Streekplan Rijnmond van de provincie Zuid-Holland en een uitvoeringsgericht Regionaal Structuurplan voor de stadsregio Rotterdam. De kern van het RR 2020 bestaat uit een tienpuntenplan voor de regio, bestaande uit vijf gebiedsgerichte en vijf thematische opgaven. In het RR 2020 zijn al deze punten uitgewerkt in strategische programma's en projecten.

De wijk Hillesluis valt binnen de invloedssfeer van het knooppunt Parkstad. Investeren in de versterking van infrastructuur en knooppunten is een van de thematische opgaven in het RR2020. Knooppunt Parkstad is een ontwikkeling voor de langere termijn. Voorlopig is dit knooppunt achteraan in de fasering geplaatst, omdat het transport van gevaarlijke stoffen overbouw van het spoor vooralsnog onmogelijk maakt. Deze overbouw is een randvoorwaarde voor de ontwikkeling van Parkstad. De ontwikkeling van Parkstad zal op termijn zeker van invloed zijn op de wijk Hillesluis, omdat het de wijk ruimtelijk heel anders zal positioneren. Dit valt echter buiten de looptijd van dit bestemmingsplan.

Hillesluis is op de plankaart van het RR2020 aangeduid als "stads- en dorpsgebied". Dit staat voor een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen, maar waarin ook functies voorkomen als bedrijvigheid, (soms grootschalige) kantoorconcentraties en andere stedelijke voorzieningen waaronder ook stedelijk groen en water.

2.2.2 Nota Regels voor ruimte

De Nota Regels voor Ruimte (vastgesteld 8 maart 2005) vormt samen met de streekplannen het beoordelingskader van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland (GS) voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. Daarmee is de nota samen met het RR2020 het instrument om de provinciale ruimtelijke belangen te beschermen. Hierbij wordt er ruimte gegeven aan lokale overheden om de belangen van lokaal niveau op eigen wijze te beschermen en te ontwikkelen. In de streekplannen zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en de bijbehorende opgave opgenomen. In deze nota is verwoord waaraan vanuit provinciale optiek gemeentelijke en regionale ruimtelijke plannen moeten voldoen om die opgave te kunnen verwezenlijken.

De Nota Regels voor Ruimte bevat beleidsregels als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Met deze regels wordt enerzijds een doelmatige vertaling van het algemene ruimtelijke beleid in gemeentelijke ruimtelijke plannen beoogd, anderzijds wordt aangegeven hoe GS met planbeoordeling willen omgaan. In deze nota zijn de regels aangegeven die voor GS van wezenlijk provinciaal belang zijn. In het zogenoemde Interimbeleid (vastgesteld door GS op 13 mei 2008) is het bestaande beleid zoals neergelegd in Nota Regels voor Ruimte bestendigd.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurplan Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (RPR 2010)

Het gemeentelijk structuurplan RPR 2010, in maart 2001 door de gemeenteraad vastgesteld, geeft de gemeente Rotterdam het kader om gericht aan de stad te werken. Het RPR 2010 is een plan voor het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam. Het havengebied ten westen van de Maastunnel (de Schiehaven-Müllerpier uitgezonderd) komt hierin niet aan de orde. Evenmin gaat het plan uitgebreid in op de ruimtelijke planvorming in de regio. Hiervoor bestaan andere plannen, zoals het Havenplan, het Streekplan van de provincie Zuid-Holland, het ROM-Rijnmond-programma en het rapport 'De Haalbare Kaart', dat zich richt op de ruimtelijk-strategische opgaven in de Stadsregio Rotterdam. Wel komen in het RPR 2010 de raakvlakken met het havengebied en de regio aan de orde.

2.3.2 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld. Deze visie vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. In de Stadsvisie worden op hoofdlijnen uitspraken gedaan over de stad met als belangrijkste doelen:

- het versterken van de economische structuur;
- het creëren van een aantrekkelijke woonstad.

Deze doelen zijn uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie en deze bepalen wat er de komende jaren op deze gebieden gebeurt in de stad. Veel van de kernbeslissingen zullen de komende vijftien jaar worden omgezet in de uitvoering van een aantal (bouw) projecten in de stad, waardoor Rotterdam over pakweg vijftien jaar inderdaad een sterke economie heeft en aantrekkelijke woongebieden kent, ook voor haar hoogopgeleide bewoners. .

Hillesluis maakt onderdeel uit van het Gebied Pact op Zuid. In dit Pact wil de gemeente samen met de deelgemeente en de corporaties een extra impuls geven aan de herstructurering van de wijken in IJsselmonde, Feijenoord en Charlois.

2.3.3 Woonvisie Wonen in Rotterdam (2003)

De gemeentelijke woonvisie beschrijft de aanpak van de huisvesting tot 2006 en de koers naar 2017. Het verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Om het woningaanbod substantieel om te vormen, is de eerste voorwaarde dat het bouwtempo omhoog gaat. Ook wil de gemeente het eigen woningbezit in de stad stimuleren. Verder wordt het verbeteren van woningen, woonomgeving, buitenruimte en voorzieningen nagestreefd waarvoor herstructurering de meeste aangewezen oplossing is. Tevens is de wenselijkheid aangegeven om in beperkte mate en onder strikte randvoorwaarden nieuwe woningen te realiseren in een hoogwaardige woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden. De woonvisie doet geen gebiedsgerichte uitspraken.

In 2007 is de visie geactualiseerd met "wonen in Rotterdam, geactualiseerde woonvisie 2007-2010". Het betreft een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De geactualiseerde woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

2.3.4 Verkeers- en Vervoersplan Rotterdam 2003-2020 (2003)

Het verkeer- en vervoersbeleid voor de stad Rotterdam is vastgelegd in het Verkeer- en Vervoersplan Rotterdam 2003- 2020 (VVPR). Voor de Stadsregio Rotterdam is het verkeer- en vervoersbeleid beschreven in het Regionale Verkeer- en Vervoersplan 2002- 2020 (RVVP). Het VVPR en het RVVP zijn in 2003 bestuurlijk vastgesteld en sluiten inhoudelijk nauw op elkaar aan. Het Rotterdamse verkeer- en vervoerbeleid staat in dienst van twee doelen: het stimuleren van de werkgelegenheid en het creëren van een aantrekkelijke woonstad. Het verkeer- en vervoersbeleid is gericht op het ontsluiten van de economisch belangrijke plekken in de stad door het realiseren van stedelijke vervoerscorridors (stimuleren werkgelegenheid) en het creëren van stadsleefgebieden (aantrekkelijke woonstad). De basis van het Rotterdamse verkeer- en vervoernetwerk wordt gevormd door een spinnenwebstructuur. De routes tussen de rand van de stad én de routes tussen de verschillende subcentra onderling dienen van voldoende kwaliteit te zijn. Tussen de rand van de stad en de binnenstad worden stedelijke vervoerscorridors gecreëerd. Elke vervoerscorridor heeft een stadspoort, waar wegen, openbaar vervoer en fiets samenkomen en waar de overstap kan worden gemaakt tussen verschillende modaliteiten.

Stadsleefgebieden zijn aaneengesloten gebieden met een herkenbare stedenbouwkundige structuur, welke goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer, maar waar doorgaand autoverkeer zo veel mogelijk omheen wordt geleid. Om stadsleefgebieden te creëren, wordt ingezet op de volgende maatregelen: bundelen, ordenen en inpassen van verkeer op een beperkt aantal hoofdaders, verbeteren verkeersveiligheid en tegengaan parkeerproblematiek in woonwijken.

2.3.5 Horecanota Rotterdam 2007-2011

In de Horecanota is beleid opgenomen over de vestiging van nieuwe bedrijven, openingstijden, terrassen, partycentra en het vergunningverleningstraject. Met betrekking tot de gewenste ontwikkeling van de horeca hanteert de gemeente drie uitgangspunten: minder regels en strakker toezicht; de markt bepaalt en de gemeente schept de condities; concentratie en versterking van de horeca in de binnenstad.

Om de gemeentelijke visie vorm te geven, worden in deze Horecanota vier concrete doelstellingen geformuleerd:

- stimuleren van de groei van de horecasector;
- verlichten van de lasten van de ondernemers;
- beschermen van het woon- en leefklimaat en handhaven van de openbare orde;
- creëren van een gevarieerd horeca-aanbod van goede kwaliteit.

2.3.6 Monumentenbeleid Rotterdam

Het monumentenbeleid van de gemeente Rotterdam is erop gericht de historische gelaagdheid van de stad te behouden voor toekomstige generaties en de kennis over de historische bebouwde omgeving te vergroten (zie verder 3.3). Een van de instrumenten voor de uitvoering van het monumentenbeleid is de Monumentenverordening Rotterdam 2003.

2.4 Beleid deelgemeente

2.4.1 Ontwikkelingsvisie Feijenoord 2020

Dit document geeft voor de komende 20 jaar richting aan de toekomst van de deelgemeente en vormt de basis voor de plannen op fysiek, economisch en sociaal gebied.

In de Ontwikkelingsvisie Feijenoord wordt veel aandacht besteed aan de versterking van de specifieke gebiedskenmerken. Binnen de Ontwikkelingsvisie worden drie woon- en werkmilieus onderscheiden: Centrumwijken, Stadswijken en Tuindorp Vreewijk.

De wijk Hillesluis is in deze visie aangeduid als Stadswijk. De stadswijken zijn meer op woonfunctie gericht, de functiemenging is hier minder dan in de centrumwijken.

2.4.2 Wijkactieplan Feijenoord (2007)

Het Wijkactieplan Feijenoord is in samenwerking met bewoners, corporaties en stedelijke diensten tot stand gekomen.

Voor de wijk Hillesluis wordt in dit Wijkactieplan op het gebied van wonen onder andere als ambitie geformuleerd om samen met bewoners en professionals het 'Kansconcept' uit te werken om zodoende te komen tot een kindvriendelijke wijk. Belangrijke elementen zijn het uitbreiden van speelruimte en hangplekken, het omvormen van schoolpleinen tot speelpleinen en het herinrichten van pleinen. Extra kwaliteit realiseren op Boulevard-Zuid door een hotspotaanpak en de aanpak van de particuliere voorraad.

2.4.3 Horecabeleid Deelgemeente Feijenoord 2007-2011

Deze nota van de deelgemeente werkt de stedelijke horecanota 2007 -2011 verder uit voor de deelgemeente Feijenoord. Een belangrijke rol van het horecabeleid van de deelgemeente Feijenoord is - om vanuit verschillende pijlers als veiligheid, economie en ruimtelijke ordening - de diverse horecagebieden in de deelgemeente in te kleuren. Per deelgebied wordt aangegeven of er wordt ingezet op het ontwikkelen, consolideren of verminderen van de horecafunctie. Hillesluis is in deze nota aangeduid als "stadswijk". Het versterken van de karakteristiek 'rustig wonen in de stad' is de belangrijkste opgave voor dit soort wijken.

In het horecabeleid 2007-2011 van de deelgemeente Feijenoord worden op en rond het Strijenseplein mogelijkheden gecreëerd om eethoreca te realiseren. Dat is ook vastgelegd in het "Aktieprogramma Winkelboulevard Zuid". Het doel is namelijk om van de Boulevard Zuid een aantrekkelijker winkel- en verblijfsgebied te maken.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Ontstaangeschiedenis

Voordat het gebied werd bedijkt was het een gorzengebied met kleine nederzettingen op terpen, die in deze streek "hillen" werden genoemd. In de 11e eeuw is door inpolderingen een aaneengesloten poldergebied ontstaan op het eiland IJsselmonde. Tijdens de grote stormvloed van 1373 is dit gebied vervolgens verzwoegen en werd het weer onderdeel van het zoutwatergetijdengebied.

In 1529 werd ten westen van de Groene dijk (nu Groene Hilledijk en Beijerlandse laan) de Hillepolder bedijkt. De boerderijen stonden langs de dijken. In 1566 werd ten oosten van de Groene dijk de polder Varkenoord bekaad. Langs de Groene dijk liep de boezem, die afvoerde op het Mallegat via de Varkenssluis, rond deze sluis ontstond in de 18e /19e eeuw het buurtschap Hillesluis.

Tussen 1869 en 1872 werd de spoorlijn Dordrecht - Feyenoord-Mallegat aangelegd. Rond 1900 werd de Hillevliet gegraven op de grens van de geplande woonwijken Bloemhof en Hillesluis. Vanaf circa 1905 werd het gebied bouwrijp gemaakt en bebouwd met arbeiderswoningen in grote dichtheden. Rond 1930 is de hele wijk volgebouwd.

3.2 Archeologie

3.2.1 Beleidskader

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid.

Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen is in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen.

Het bovenstaande sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het "Verdrag van Malta" is ontwikkeld.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureau-onderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

3.2.2 Bewoningsgeschiedenis

In het bestemmingsplangebied zijn bewoningssporen uit de prehistorie, Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Christus) en Middeleeuwen te verwachten (350-1500). Het plangebied ligt in een gebied waar in de diepe ondergrond donken te verwachten zijn. De ligging van één donk is bekend. Donken, rivierduinen die vanaf het Mesolithicum (8000-5500 voor Christus) regelmatig als woonplaats werden benut, zijn in latere fasen van de prehistorie in de meeste gevallen bedekt geraakt onder kleiafzettingen en veen. Op de kleiafzettingen en veen werd gewoond in latere fasen van de prehistorie, de Romeinse tijd en Middeleeuwen.

Het bestemmingsplangebied maakte in de Late Middeleeuwen deel uit van de Riederwaard, een rondom bedijkt gebied, dat centraal gelegen was op het eiland IJsselmonde. In 1373 gaat de Riederwaard door overstromingen ten onder, waarna het hele gebied in fasen wordt herbedijkt. Het deel van de voormalige Riederwaard waarbinnen het bestemmingsplangebied is gelegen, wordt tussen 1475 en 1525 herbedijkt.



Afb. 2. Het plangebied met daarin aangegeven het gebied met donkzand in de ondergrond (1) en de mogelijke ligging van een deel van de noordelijke dijk van de Riederwaard (2).

3.3 Huidig gebruik

3.3.1 Ruimtelijk

De historische lijnen Hillevliet-Randweg en Beijerlandselaan-Groene Hilledijk zijn de structuurdragers van de wijk. Samen vormen ze een assenkruis dat de wijk verdeelt naar verschillende buurten, te weten Slaghekbuurten en Polderbuurt in het noordwesten, de Riederbuurt in het oosten en de Walravenbuurt aan de zuidzijde van de wijk.

Het hart van de wijk wordt gevormd door de winkelstraat Beijerlandselaan-Groene Hilledijk. Deze straten vormen een lange lijn die de wijk van noord naar zuid doorsnijdt. De Hillevliet en Randweg vormen samen in ruimtelijke zin een aantrekkelijke tegenhanger van de drukke winkelstraat. Langs deze lijnen staan over het algemeen herenhuizen en in het hart van het profiel bevindt zich een singel.

De verkaveling van het oostelijk deel van de wijk, de Riederbuurt, volgt de oorspronkelijke slotenstructuur van de Varkennoordsche polder. De overige woonbuurten kennen een verkaveling die losstaat van de historische onderlegger van het gebied. Daarbij is de Walravenbuurt wat betreft architectuur het meest bijzonder vanwege het monumentale Stulemeijercomplex (Stulemeijer II), dat dateert uit de jaren '20 van de vorige eeuw.

De wijk wordt verder gekenmerkt door veel verspreid gelegen en verborgen pleintjes die een belangrijke rol spelen in de leefbaarheid van de buurten. Het groen in de wijk concentreert zich langs de randen. De grens met Bloemhof bestaat uit de groene singel de Hillevliet. Aan de oostzijde wordt de wijk begrensd door het Varkennoordse park dat een buffer vormt tussen woonbebouwing en spoorweg.

De doorgaande wegen liggen langs de randen van de wijk. De Beijerlandselaan-Groene Hilledijk en de Hillevliet-Randweg vervullen min of meer de rol van wijkverzamelwegen. Op deze straten wordt ook het openbaar vervoer afgewikkeld.

Er loopt een aantal tram- en buslijnen door het plangebied. Het tramtracé op de Beijerlandselaan en Randweg maakt sinds kort ook onderdeel uit van het traject van de Carnisselandelijn.

De Beijerlandselaan - Groene Hilledijk is een drukke winkelstraat. De winkelstraat heeft een verzorgingsfunctie voor de hele deelgemeente. Van oudsher was het verzorgingsgebied nog groter. Het winkelcentrum Zuidplein heeft de centrale functie op Zuid later overgenomen.

De wijk kent geen zelfstandige bedrijfsvestigingen. De bedrijvigheid in de wijk wordt in het algemeen gecombineerd met de woonfunctie.

3.3.2 Functioneel

Hillesluis is begin 20e eeuw gebouwd als arbeiderswijk. De bebouwing in de wijk bestaat voornamelijk uit gesloten bouwblokken (stadsblokken) met woningen in 3 a 4 lagen.

De wijk Hillesluis telt in 2008 4.973 woningen. De meeste woningen zijn gebouwd tussen 1906 en 1933. Bijna 80% van het totaal aantal woningen is een huurwoning, waarvan het grootste deel in bezit is van woningcorporaties. Slechts 6% van de totale woningvoorraad is een eengezinswoning. Het grootste deel van de woningen (37%) is een etagewoning. Daarvan heeft het grootste deel geen lift.

In de wijk Hillesluis komen 3-kamerwoningen het meest voor: 41% van het totaal aantal woningen. Bijna een vijfde deel van de woningvoorraad in Hillesluis heeft minder dan 3 kamers (19%).

3.4 Stadsgezichten en Monumenten

3.4.1 Algemeen

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruik gemaakt van bestaand instrumentarium. In het bestemmingsplan zijn geen nadere planologische regelingen opgenomen - behoudens (indien aan de orde) de planologische bescherming die overeenkomstig de Monumentenwet (1988) die dient te rusten op een beschermd dorps- of stadsgezicht. Gemeente Rotterdam maakt onderscheid tussen de volgende gebieden en gebouwen:

Beschermde stadsgezichten (BS)

Rotterdam kent door haar stedelijke omgeving alleen beschermde stadsgezichten. Een beschermd stadsgezicht is een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens schoonheid, onderlinge ruimtelijke structurele samenhang of wetenschappelijke waarde. De bescherming richt zich op de stedenbouwkundige karakteristiek en op een samenhangend geheel van straten en bebouwing. Het gaat om gebieden die ouder zijn dan vijftig jaar (Monumentenwet). Na aanwijzing van een beschermd stadsgezicht dient er binnen twee jaar een bestemmingsplan beschikbaar te zijn waarin de historische kwaliteiten en de relatie tot eventuele toekomstige ontwikkelingen vastliggen.

Wederopbouwaandachtsgebieden

Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten kent Rotterdam in de binnenstad een aantal wederopbouwaandachtsgebieden met een waardevolle samenhang tussen het stratenplan, de invulling van de bouwblokken en de architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden hoe deze historische kwaliteiten kunnen worden behouden. Betreffende gebieden hebben geen juridische of formele status.

Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)

Een rijks- of gemeentelijk monument kan zijn een gebouw, water, terrein of een ander object dat van nationaal belang is, of van algemeen belang voor Rotterdam is (gemeentelijk monument), vanwege de schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Dit is vastgelegd in respectievelijk de Monumentenwet 1988 en de monumentenverordening Rotterdam 2003. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als van binnen. Voor een Rijksmonument geldt dat het object tenminste vijftig jaar oud moet zijn. Vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Beeldbepalende objecten (BO) en Beeldbepalende gevelwanden (BG)

In Rotterdam is een groot aantal gebouwen te vinden die geen status hebben als gemeentelijk monument, maar wel van monumentale waarde zijn, zogenaamde beeldbepalende objecten. Voor deze panden geldt geen wettelijke bescherming, maar de gemeente zet zich wel in om de waarden van deze panden te behouden. Ook kent Rotterdam monumentale gevelwanden. Deze komen zelden in aanmerking voor een monumentstatus, maar zij bepalen voor een belangrijk deel wel het karakter van de stad. Deze wanden versterken de ruimtelijke kwaliteit en instandhouding wordt dan ook gestimuleerd.

3.4.2 Het plangebied

Hieronder zijn, op basis van gegevens van het gemeentelijke Bureau Monumenten, de gebouwen en gebieden genoemd die van cultuurhistorische waarde zijn binnen het plangebied.

Binnen het bestemmingsplangebied liggen de volgende monumenten en/of beeldbepalende objecten:

Adres	Naam/functie	Type	Architect	Bouwjaar	Bouwstijl
Adriaen Nimantsstraat 21-41; Hendrick Croesinckstraat 16-32 en 21-37; Van Malsenstraat 3- 19; Walravenstraat 16-42	Woningbouw, 2de Stuhlemeijer- complex	GM	J.M. van Hardenveld	1923	Nieuwe Zakelijkheid
Breeplein 1; Randweg 107; Van Malsenstraat 102-104	Kerkgebouw	BO	Sutterland, H. jr.	1930	Nieuw Traditionalisme
Stichtseplein 1-2; Hollandsestraat 74; Limburgsestraat 6	Schoolgebouw	BO	A. van der Steur	ca. 1920	Amsterdamse School
Stichtseplein 3; Hollandsestraat 42; Utrechtsestraat 22	Schoolgebouw	BO	N. Tinbergen en Zn.	1928	-
Beijerlandse laan 125-127; Strijensestraat 70	Bankgebouw	BO	-	1927	Kubistisch expressionisme
Hillevliet 96-98; Noordpolderstraat 40-42	Schoolgebouw	BO	onbekend	1923	Expressionis- me
Hillevliet 112- 116; Zuidpolderstraat 45-47	Kerkgebouw	BO	B.T. Boeyinga A.J. Hoogeveen	1929	Amsterdamse School
Zuidpolderstraat 63	Schoolgebouw	BO	-	1928	Amsterdamse School
Immobilialaan 1- 11 en 2-12; Breeweg 65-77; Donkerslootstraat 13-157; Immobilialaan 39-66; Riederlaan 22- 36; Riederstraat 1-27 en 2-44; Vlasakkerstraat 31-43 en 54-68;	Woningbouw Immobilialaan- complex	BO	-	1920	Nieuwe Zakelijkheid

Westerbeekstraat 34-84					
Polderstraat 75	Schoolgebouw	BO	A. van der Steur	1928	Amsterdamse School

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan bestaat uit de Regels en een plankaart. In de toelichting wordt beschreven waarom het plan wordt opgesteld, welke beleidsregels en uitgangspunten richtinggevend zijn voor het plan en waarom bepaalde voorschriften zijn opgenomen en hoe deze moeten worden geïnterpreteerd.

Het onderhavige plan is voornamelijk conserverend van aard. Maar dit plan maakt ook een aantal ontwikkelingen mogelijk die plaatsvinden in het kader van stedelijke vernieuwing. Deze ontwikkelingen worden hierna beschreven in paragraaf 4.2. In de paragraaf "Juridische planbeschrijving" (par. 4.4.) wordt nader ingegaan op de wijze van bestemmen.

4.2 Ontwikkelingen

In het plangebied Hillesluis is een aantal ontwikkelingen te zien die in de afgelopen periode hebben plaatsgevonden. Deze worden in dit plan planologisch vastgelegd. Daarnaast zullen er in de toekomst nog enkele ontwikkelingen plaatsvinden, die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Deze nieuwe ontwikkelingen betreffen de locatie Wielslag, Groningerstraat, Beukelaarstraat, Adriaen Nimantsstraat en de verbreding van het wateroppervlak van de singel van de Hillevliet. De ontwikkelingen die al in gang zijn gezet en de nieuwe ontwikkelingen worden hierna in hoofdlijnen beschreven.

4.2.1 Riederbuurt/Beukelaarsstraat

In de Riederbuurt vindt op kleine schaal een herstructurering plaats. De bestaande bebouwing is veelal klein en verouderd. De meest zichtbare ingreep in de Riederbuurt vindt plaats aan de Beukelaarstraat. Hier komt op de kruising met de Slaghekstraat nieuwbouw aan beide zijden van de Beukelaarsstraat. Aan de oostzijde van de Beukelaarsstraat komt een bouwblok van 3 tot 4 woonlagen, bestemd voor wonen en zorg. Aan de westzijde van de Beukelaarsstraat komt een bouwblok van maximaal 4 lagen, bestemd voor wonen.

Verder loopt in het gebied Riederbuurt al het project Riederpoort. Hier zijn in het verleden een aantal blokken met portiekflats gesloopt. Hiervoor in de plaats komen vooral grondgebonden woningen en gestapelde maisonnettes. Wel komen er minder woningen dan oorspronkelijk.

4.2.2 Groningerstraat

De Beijerlandsestraat krijgt een directe aansluiting voor voetgangers op de Beijerlandselaan. Deze nieuwe verbinding sluit aan op de pleinruimte aan de westzijde van de Beijerlandselaan waar een aantal grootschalige winkels zijn geconcentreerd. Bij deze nieuwe ontwikkeling kunnen grotere winkelruimten in combinatie met woningen worden gerealiseerd. De woningen kunnen zowel op de begane grond als op de verdiepingen. Dit echter met dien verstande dat aan de zijde van de Beijerlandselaan geen woningen op de begane grond zijn toegestaan. Ook wordt hier de mogelijkheid geopend voor zowel een ondergrondse parkeergarage als voor parkeren op het dak.

In het nieuwe blok zal een doorsteek voor voetgangers worden gerealiseerd. Deze doorbraak komt tussen de Beijerlandselaan en het Brabantseplein, in het verlengde van het Strijenseplein. Deze (voetgangers)straat is minimaal 10 meter en maximaal 15 meter breed en dient zodanig te worden vormgegeven dat deze sociaal veilig, overzichtelijk en goed verlicht is.

4.2.3 Wielslag

Een andere nieuwe ontwikkeling zal worden gevormd door de locatie Wielslag. De locatie Wielslag ligt op de hoek van de Putselaan en de Hillevliet, tussen de Wielerstraat en de Slaghekstraat. De locatie Wielslag is de laatste bouwlocatie aan de zuidzijde van de Putselaan in Hillesluis. De overige bebouwing aan de Putselaan in de wijk Hillesluis is in een eerdere fase al vernieuwd op basis van het vigerend bestemmingsplan uit 1987. Ook voor de locatie Wielslag wordt in dat bestemmingsplan al een nieuwe ontwikkeling aangekondigd, maar herontwikkeling heeft tot nu toe op zich laten wachten. Wel is vooruitlopend op de herontwikkeling enige tijd geleden de oude bebouwing op deze locatie gesloopt.

Op de locatie Wielslag is in dit bestemmingsplan een combinatie voorzien van woningen, detailhandel, en maatschappelijke voorzieningen (school). De maximale bouwhoogte in dit nieuwe bestemmingsplan wijkt af van het vigerend bestemmingsplan door op de hoek van de Putselaan en de Hillevliet bebouwing toe te staan tot een hoogte van 12 bouwlagen. Met deze hoogbouw wordt recht gedaan aan de markante plek aan Putselaan en Hillevliet.

Het overige deel van de locatie krijgt een bouwhoogte die aansluit op de aanliggende percelen en bedraagt aan de Putselaanzijde 5 bouwlagen en aan de zijde van de Slaghekstraat 4 bouwlagen. Ook wordt hier een (bovengrondse) parkeergarage mogelijk gemaakt.

4.2.4 Adriaen Nimantsstraat

Ook aan de Adriaen Nimantsstraat / Groene Hilledijk is een nieuwe ontwikkeling voorzien. Voor deze ontwikkeling is in dit bestemmingsplan het volgende opgenomen: 4 bouwlagen aan de Groene Hilledijk en 3 lagen aan de A. Nimantsstraat.

4.2.5 Hillevliet

Het wateroppervlak van de singel van de Hillevliet wordt verbreed (zie verder paragraaf 5.4.1).

4.2.6 Beijerlandse laan en Zuidpolderstraat

In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een bestemmingsverruiming met de functie horeca voor niet meer dan 6 panden in het gebied Beijerlandse laan 129 tot en met 167 en Zuidpolderstraat 46.

4.2.7 Al lopende ontwikkelingen

De bebouwing aan de noordelijke uiteinden van de Beijerlandse laan worden de Beijerkoppen genoemd. Aan de Beijerkop oost is een grootschalig woon- en winkelcomplex gerealiseerd. In de voet van het complex zit grootschalige winkelruimte. Daar bovenop staan twee woontorens van circa 30 en 50 meter met ca. 60 appartementen. Daarnaast worden aan de Beverstraat 15 stadswoningen gerealiseerd.

Tevens wordt hier een ondergrondse parkeergarage (De Strip) aangelegd voor zowel de Essalam Moskee als voor de Beijerkop Oost.

4.3 Wijzigingen ten opzichte van voorontwerp

In het voorontwerp was aangegeven dat er -gelet op de Ruimtelijk Economische Visie van de deelgemeente Feijenoord- voor werd gekozen om de winkels op de Boulevard Zuid te concentreren in het middendeel van de Beijerlandse laan. Inmiddels is gebleken dat deze ontwikkeling nog niet zo ver is uitgekristalliseerd dat deze kan worden meegenomen in dit bestemmingsplan.

4.4 Juridische planbeschrijving

4.4.1 Werken aan huis

In de regels is een regeling voor werken aan huis opgenomen. Deze regeling gaat uit van een zo groot mogelijke flexibiliteit in toegestane bedrijfsactiviteiten, mits de omgeving geen gevaar loopt en geen onevenredige hinder ondervindt van de activiteit. De bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in alle woningen, ongeacht het type woning of het gebied waar de woning staat. De belangrijkste voorwaarden zijn dat maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten mag worden gebruikt en dat de woning er aan de buitenkant als woning uit blijft zien. Reclame-uitingen aan de buitenzijde van de woning zijn niet toegestaan. Verder worden detailhandelsactiviteiten en bedrijfsmatige reparatie en onderhoud aan motorvoertuigen nadrukkelijk uitgesloten.

4.4.2 Uitbreiding/bebouwing op tuin en erf

Per 1 januari 2003 is de Woningwet veranderd. Dit betekent dat er nieuwe spelregels van kracht zijn geworden voor het bouwen van en aan woningen, kantoren, winkels en dergelijke. De nieuwe Woningwet kent drie categorieën bouwwerken: bouwvergunningvrij, licht-bouwvergunningplichtig en regulier bouwvergunningplichtig.

In de wet is vastgelegd welke bouwwerken bouwvergunningvrij zijn of slechts een lichte bouwvergunningsprocedure doorlopen. Aan de achterkant mag doorgaans sneller worden gebouwd zonder bouwvergunning. Voor de voor- en zijkant van de woning gelden meer beperkingen en moet meestal een bouwvergunning worden aangevraagd.

Een bouwvergunningvrij bouwwerk is zonder meer toegestaan, hiervoor hoeft niet naar het bestemmingsplan te worden gekeken. Een bouwvergunningplichtig bouwwerk moet getoetst worden aan het bestemmingsplan, er kan in beginsel geen bouwvergunning verkregen worden voor bouwwerken die het bestemmingsplan niet toestaat.

Voor een opsomming van bouwvergunningvrije bouwwerken wordt hier volstaan met een verwijzing naar het "Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken" van de gewijzigde Woningwet.

4.4.3 Verkeers- en verblijfsgebied

De hoofdwegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeersweg" gekregen. Deze bestemming is bedoeld voor verkeerswegen met de bijbehorende bruggen en viaducten, tramlijnen met bovenleidingen en parkeerplaatsen. En daarnaast natuurlijk ook voor wandel- en fietspaden en gebouwtjes en bouwwerken ten behoeve van deze functies. Binnen de bestemming "Verkeersweg" zijn de 50-km wegen opgenomen die, gebaseerd op de wegategorisering duurzaam veilig, ook in de toekomst 50-km wegen zullen blijven.

De bestemming "Verblijfsgebied" is opgenomen voor de ontsluitingswegen met de bijbehorende trottoirs. En daarnaast voor pleinen, snippergroen, speeltoestellen en dergelijke. Binnen deze bestemmingen is ook de aanleg van nieuwe waterpartijen en watergangen mogelijk indien dit vanuit het oogpunt van waterbeheer wenselijk is. Dit betekent dat veranderingen in de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden doorgevoerd zonder planherziening (mits de veranderingen passen binnen deze bestemming).

4.4.4 Groen en water

Structurele groengebieden zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming zijn ook voet- en fietspaden, auto-ontsluitingen en speeltoestellen toegestaan. De bestemming "Water" is toegekend aan grotere wateroppervlakten in de wijk. Kleinere waterpartijen maken onderdeel uit van de bestemming "Groen", "Verkeersgebied" of "Verblijfsgebied" (zie ook paragraaf 4.5.3.)

4.4.5 Voorzieningen van openbaar nut

In dit bestemmingsplan heeft het gemaalgebouw aan de noordkant van de Hillevliet de bestemming "Openbare nutsvoorziening" gekregen. Kleine bouwwerken van openbaar nut zijn niet bestemd en kunnen na het voeren van een vrijstellingsprocedure overal worden gerealiseerd. Het gaat hierbij om gebouwtjes met een inhoud van minder dan 80 m³.

4.4.6 Gemengde bebouwing

Een groot aantal panden binnen het plangebied hebben de bestemming "Gemengd" gekregen. Voor de bestemming "Gemengd" geldt net als voor de bestemming "Wonen" dat de hoogte aan wordt gegeven in bouwlagen. Soms is er maar één bouwlaag (toegestaan), bijvoorbeeld bij achterbouwen ten behoeve van een bedrijf of winkel. Deze ruimten mogen, anders dan een begane grondlaag met woningen erboven, niet als woning gebruikt worden.

In de voorschriften van Gemengd-6 (G VI op de plankaart) wordt voor de locatie Wielslag aangegeven dat hier ook maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Hierdoor kan op deze locatie ook een (brede) school worden gevestigd in combinatie met woningen.

De herontwikkeling van het gebied Groningerstraat is op de plankaart aangeduid met de bestemming Gemengd-3 (G III). De functies die hierbinnen mogelijk zijn, zijn winkels, bedrijfsruimten in de bedrijfscategorieën I en II) en woningen. Aan de zijde van de Beijerlandselaan zijn op de begane grond alleen winkelruimten mogelijk; de woonfunctie is hier alleen toegestaan op de verdiepingen. In de Regels is een passage voor voetgangers mogelijk gemaakt tussen de Beijerlandselaan en het Brabantseplein, in het verlengde van het Strijenseplein. De huidige Groningerstraat maakt onderdeel uit van de bestemmingsvlek Gemengd-3 (G III) en kan bebouwd worden.

4.4.7 Horeca

In de nota "Horecabeleid Deelgemeente Feijenoord 2007-2011" worden de hoofdlijnen van het horecabeleid in deze deelgemeente beschreven. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.4.3. Dit beleid is, voor zover ruimtelijk relevant, vastgelegd in dit bestemmingsplan. Binnen het plangebied bevinden zich circa 50 horeca-vestigingen, variërend van een snackbar tot een café of restaurant. In het gebied zijn geen echte uitgaansgebieden met aaneengesloten horeca. De meeste horeca ligt aan straten met een gemengde functie. De panden waar horeca is toegestaan zijn op de plankaart bestemd met een aanduiding "Horeca toegestaan". Het enige hotel in het plangebied, gelegen aan de noordzijde van de Beijerlandselaan, heeft een aparte bestemming "Hotel" gekregen.

Voor het gebied dat de Beijerlandselaan 129 t/m 167, alsmede Zuidpolderstraat 46 omvat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de bestemming van de begane grondlaag in die zin wijzigen dat tevens horeca is toegestaan. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- van niet meer dan 6 panden mag de bestemming verruimd worden ten behoeve van horeca;
- uitsluitend die horeca is toegestaan die past in het horecabeleid van de deelgemeente Feijenoord, zoals vastgelegd in de Horecanota 2007-2011 van genoemde deelgemeente.

4.4.8 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden sociale, culturele, medische, educatieve en levensbeschouwelijke voorzieningen verstaan. Dit betekent dat een functie die past in deze definitie zonder planwijziging vervangen kan worden door een andere passende functie. Een kerk kan bijvoorbeeld een culturele ontmoetingsruimte worden en op de plek waar nu een school zit is bijvoorbeeld ook een polikliniek mogelijk.

4.4.9 Beluizen (bij winkels)

De aanwezigheid van beluizen wordt in Rotterdam in menig deelgemeente in toenemende mate als problematisch ervaren. Voor beluizen die alleen de mogelijkheid bieden om (goedkoop) te telefoneren geldt de Winkeltijdenwet niet en dat betekent dat die dienst 24 uur per dag, 7 dagen in de week mag worden aangeboden. Dit kan leiden tot overlast door het komen en gaan van klanten op late uren in straten waar wonen en detailhandel van oudsher worden gecombineerd. Het voorkomen van overlast in verband met de bescherming van de leefbaarheid van een gebied, wordt in dit bestemmingsplan vertaald in direct werkende beperkende gebruiksregels.

Overeenkomstig Rotterdams beleid in de 'leefmilieuverordening belhuizen' (van kracht geworden op 22 december 2006) legt dit bestemmingsplan de realisatie van belhuizen aan banden. Het beleid is gericht op het beperken van het aantal belhuizen in Rotterdam tot het aantal dat aanwezig was ten tijde van het van kracht worden van de genoemde leefmilieuverordening.

Het bestemmingsplan bestemt hiertoe dergelijke bestaande belhuizen positief. Op de plankaart en in de planvoorschriften wordt hiertoe op adres de nadere aanduiding 'belhuis toegestaan' opgenomen. In het overige plangebied is verder geen belhuis toegestaan. In gebieden waar een bestemmingsplan geldt, zijn belhuizen doorgaans toelaatbaar in bestemmingen die een winkelfunctie mogelijk maken. Nu het bestemmingsplan in de omschrijving van het begrip 'winkel' expliciet een 'belhuis' uitsluit, is op een locatie zonder de nadere aanduiding 'belhuis toegestaan' geen belhuis toegestaan.

Het opnemen van regeling in de 'leefmilieuverordening belhuizen' in dit bestemmingsplan is overigens ook noodzakelijk omdat een leefmilieuverordening slechts voorrang heeft op een bestemmingsplan dat in werking is getreden voorafgaand aan de inwerkingtreding van een leefmilieuverordening.

Het plangebied Hillesluis kent momenteel een aantal belwinkels. De locatie van deze belwinkels is in de Regels aangegeven. Daarbij is ten aanzien van deze belwinkels bepaald dat bedoeld gebruik niet meer is toegestaan nadat deze functie is vervangen door een andere functie als detailhandel, bedrijven, kantoren, woningen e.d.

4.4.10 Seksinrichtingen

Het schrappen van het algemene bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht maakt het mogelijk de exploitatie van seksinrichtingen aan gemeentelijke regelgeving te onderwerpen. In de nota "Het Rotterdams prostitutiebeleid" (juni 2000) staat hoe dit in de gemeente Rotterdam is geregeld. Het beleid is gericht op het tegengaan van uitbreiding van het aantal seksinrichtingen.

Eén van de criteria waar de vergunningaanvraag voor een seksinrichting aan wordt getoetst is het bestemmingsplan. Nieuwe vestigingen zijn niet toegestaan als dit niet past in het bestemmingsplan. Voor de bestaande vestigingen, seksinrichtingen die bestonden vóór 1-2-2000, geldt dat zij gevestigd mogen zijn in strijd met het bestemmingsplan (overgangsrecht). Deze vestigingen worden als zij ook aan de andere criteria voldoen positief bestemd in nieuwe bestemmingsplannen.

Binnen dit bestemmingsplan is één seksinrichting met een op de plankaart aangegeven aanduiding "Seksinrichting toegestaan". Dit is de seksinrichting aan de Hilledijk 206B. Deze functie is overigens niet langer mogelijk als zich ter plekke woningen en/of detailhandel heeft gevestigd.

4.4.11 Leidingen

In het plangebied ligt een rioolwater persleiding. Deze is met een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden aangegeven op de plankaart.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in de Nota Ruimte (2004). De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid die hieruit voortkomen omvatten: borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit. Daarnaast hecht het rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke cultuurhistorische waarden.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) van 2 juli 2003 zijn de taken en verantwoordelijkheden van gemeenten en waterschappen, zowel qua inhoud als qua financiering, beschreven. Hierin is ook een werknorm voor de kans dat het oppervlaktewater het niveau van het maaiveld overschrijdt (onder andere in bebouwd gebied) vastgelegd.

Daarnaast is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen. De wijziging op het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) per 1 november 2003 regelt vooral een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het wettelijk vooroverleg.

Sinds eind 2000 is ook de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Die richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

5.1.2 Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010. Het plan is 28 juni 2006 vastgesteld. In het plan wordt het provinciaal beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. In het beleidsplan is veel aandacht voor stedelijk waterbeheer met voldoende waterberging in stedelijk gebied. Voorts stelt de Provincie Zuid-Holland in haar nota 'Regels voor Ruimte' het opnemen van een waterparagraaf in een bestemmingsplan verplicht en heeft zij als richtlijn 10% oppervlaktewater in bebouwd gebied geformuleerd, mits er geen overeenstemming met de waterbeheerder wordt bereikt. Is er wel overeenstemming tussen de gemeente en de waterbeheerder over het percentage te realiseren oppervlaktewater, dan gaat de provincie hiermee akkoord. Dit betekent dat zowel percentages beneden als boven de 10% kunnen worden afgesproken. In het RR2020, het ruimtelijk plan voor de regio Rotterdam, staat deze vuistregel ook beschreven. Als nuancering wordt hier genoemd dat al naar gelang de stedenbouwkundige en waterhuishoudkundige toestand op de locatie het percentage kan wijzigen. Daarnaast wordt in het RR2020 aangehaakt bij de trits vasthouden - bergen - afvoeren. Om een goede waterkwaliteit te bevorderen dient volgens het RR2020 aangesloten te worden bij een andere trits uit het nationaal beleid, te weten de trits schoonhouden - scheiden - zuiveren.

In de deelstroomgebiedsvisies is voor Rotterdam de opgave het ontwikkelen van een duurzaam stedelijk waterbeheer.

5.1.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

- een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen. Versterking van waterkeringen is onvermijdelijk;
- wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan er in korte tijd veel neerslag vallen. Om dat water te verwerken is opvang en berging nodig;

- strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en plantrijk water. De stad moet bovendien voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Er worden voor alle wateren in de stad kwaliteitsbeelden opgesteld volgens die eisen.

Een onderdeel van het Waterplan 2 Rotterdam is het uitvoeringsprogramma 2007-2012. Hierin staat welke projecten in de komende 5 jaar worden uitgevoerd en welke projecten worden voorbereid voor uitvoering na 2012. Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030.

5.1.4 Gemeentelijk beleid

De komende jaren zal Rotterdam meer neerslag moeten bergen dan nu gebeurt. In het Gemeentelijk Rioleringsplan staan daarvoor maatregelen opgenomen.

In januari 2006 is het Deelgemeentelijk waterplan Charlois-Feijenoord uitgebracht. Dit deelgemeentelijk waterplan, dat een gezamenlijk product is van de deelgemeenten Charlois en Feijenoord, gemeentewerken Rotterdam en waterschap Hollandse Delta, is een nadere uitwerking van het waterplan Rotterdam. De doelstelling van dit deelgemeentelijk waterplan is het voorkomen van wateroverlast en het zorgen voor biologisch gezond water, dat een bijdrage levert aan het positief leefmilieu. Op termijn wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. Daarnaast moet het waterplan er voor zorgen dat de belevingswaarde van het water voor de inwoners van Charlois en Feijenoord wordt verhoogd. In totaal worden ruim 40 maatregelen uitgevoerd die bijdragen aan de verbetering van de waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast. In het deelgemeentelijk waterplan is ook een visie uitgewerkt tot 2050. De visie behelst de volgende punten:

- aanvoer van voldoende water;
- zo snel mogelijk mogelijk afvoeren van minder schoon water;
- verversing van alle watergangen;
- meer natuurlijke watergangen.

5.2 Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf.

Conform de Watertoets heeft de gemeente in algemene zin overleg gevoerd met de waterbeheerders.

De beheerder van het oppervlaktewater en de waterkering in het bestemmingsplan Hillesluis is het waterschap Hollandse Delta. Op basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg een overlegreactie gegeven op het voorontwerp van het bestemmingsplan Hillesluis. Naar aanleiding van deze reactie is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. In hoofdstuk 10 is te lezen op welke punten dit is.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

Het bestemmingsplan Hillesluis ligt binnen het oppervlaktebemalingsdistrict Pretorialaan. Het streefpeil in dit gebied is 2.40 meter beneden NAP. Overtollig oppervlaktewater wordt via het gemaal Hillevliet uitgeslagen op de Maashaven. Het oppervlaktewater in het plangebied, de Hillevliet, het water in het Varkensoordsepark en het water langs de Colosseumweg, heeft een stedelijke functie.

5.3.2 Riolering

Het gebied is voorzien van een gemengd rioolstelsel. Op dit stelsel wordt zowel huishoudelijk als bedrijfsafvalwater geloosd evenals alle hemelwater dat op verharde oppervlakken (wegen en daken) valt. Ten noorden van de Putselaan ligt een rioolwaterpersleiding. Via het hoofdrioolgemaal Pretoriaaan wordt het rioolwater afgevoerd naar de AWZI Dokhaven. Om wateroverlast op straat te voorkomen is het rioolstelsel voorzien van riooloverstorten. Bij hevige regenval is het rioolstelsel volledig gevuld en stort met regenwater verdund afvalwater (onder vrijerval) over op oppervlaktewater.

5.3.3 Waterkering

Het plangebied is gelegen binnen dijkkringgebied 17, IJsselmonde. Het dijkkringgebied moet volgens de Wet op de waterkering voldoen aan een gemiddelde overschrijdingskans van 1/40.000 jaar. Het waterschap Hollandse Delta heeft als uitgangspunt dat dit dijkkringgebied moet voldoen aan een gemiddelde overschrijdingskans van 1/10.000 jaar.

In het plangebied, ter plaatse van de 2e Rosestraat en de Stadionweg ten noord-oosten van Hillesluis, ligt de primaire waterkering. De beschermzone van deze waterkering is op de plankaart aangegeven met een dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Voor de uitvoering van werken binnen deze dubbelbestemming is een vergunning vereist van het waterschap Hollandse Delta.

5.3.4 Bestemmingsregeling

De in het plangebied aanwezige watergangen en -partijen hebben de bestemming Water gekregen. De beschermingszones langs de hoofdwatergangen, waarop de Keur van het waterschap Hollandse Delta van toepassing is, zijn met de dubbelbestemming "Waterstaat-waterstaatkundige functie" op de plankaart aangegeven. Op grond van de Keur van waterschap Hollandse Delta is het verboden (behoudens ontheffing) binnen de begrenzing van de beschermingszone activiteiten te verrichten. Een belanghebbende die voornemens is activiteiten in een beschermingszone te verrichten, wordt geadviseerd om contact op te nemen met het waterschap over antwoord op de vraag of voor de activiteit in kwestie ontheffing verleend kan worden van het verbod in de Keur.

Het is in dit plan ruimtelijk-juridisch mogelijk gemaakt om oppervlaktewater te realiseren doordat binnen de bestemmingen "Groen", "Verkeer-Wegverkeer" en "Verkeer-Verblijfsgebied" de gronden mede zijn bestemd voor water.

De rioolwaterpersleiding ten noorden van de Putselaan is inclusief belemmeringenstrook bestemd als "Leiding-Riool". De beschermingszone van de waterkering is met de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" in het bestemmingsplan opgenomen.

5.4 De wateropgave

5.4.1 Oppervlaktewater

Er bestaat vanuit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) een verplichting om per peilgebied voldoende oppervlaktewater te hebben om een piekbelasting van neerslag op te vangen. In het plangebied en het peilgebied waarin het plangebied is gelegen is thans minder oppervlakte aanwezig dan er conform het NBW zou moeten zijn. Het Waterplan 2 Rotterdam geeft aan dat er voor dit peilgebied een extra inspanning nodig is om er voor te zorgen dat er voldoende waterberging aanwezig is. Hoe deze (historische) opgave het beste kan worden opgepakt wordt is thans nog bij het waterschap en de gemeente in studie.

Voor het bestemmingsplan Hillesluis is bekend dat het water van de Hillevliet aan alle kanten met 1 meter zal worden verbreed. Hierdoor zal circa 1.000 m² nieuw oppervlaktewater worden gerealiseerd. Andere mogelijkheden binnen Hillesluis om aan de opgave voor het peilgebied te voldoen zijn het verbreden van het water langs de Colosseumweg en het graven van water in het Varkenoordsepark. Hier zijn echter nog geen concrete plannen voor, zodat deze mogelijkheden niet als ontwikkelingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

5.4.2 Verhard oppervlak

Het Waterschap Hollandse Delta en de gemeente Rotterdam zijn overeengekomen dat bij uitbreiding of toename van het verhard oppervlak van nieuw- en herbouw van stedelijke gebieden binnen het plangebied 10 % van deze toename wordt gecompenseerd door aanleg van nieuw water. De 10%-eis is dus gerelateerd aan de toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de oude situatie. Onder verhard oppervlak wordt verstaan oppervlak dat bij regen afvoert naar riolering en/of oppervlaktewater, waaronder daken, wegen, trottoirs en pleinen.

Indien binnen het plangebied niet voldoende wateroppervlak aangelegd kan worden, kan dat in overleg met het waterschap elders binnen hetzelfde peilgebied gerealiseerd worden.

Het nieuw aangelegd water moet deel uitmaken van het bestaand oppervlaktewatersysteem. Bij voorkeur dient dit water te zijn aangelegd voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart. Uiterlijk binnen twee jaar na aanvang van de bouwwerkzaamheden moet het tekort aan oppervlaktewater daadwerkelijk zijn aangelegd en functioneren. Van dit beleid kan worden afgeweken indien de initiatiefnemer aantoont dat de nieuwe of gewijzigde situatie niet tot overlast leidt.

Drie van de vier nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt zorgen niet of nauwelijks voor een toename van verhard oppervlak. De locatie Wielslag zorgt wel voor een toename van verhard oppervlak omdat een bouwblok met een grotendeels onverhard binnenterrein wordt vervangen door een bebouwingsvorm waarbij de locatie bijna volledig wordt verhard. De toename van verhard oppervlak bedraagt circa 1.200 m². Deze toename wordt gecompenseerd doordat de Hillevliet wordt verbreed.

5.4.3 Riolering

Het gemengde rioolstelsel dat in het grootste deel van de stad aanwezig is, waaronder Hillesluis, wordt waar mogelijk omgevormd tot een gescheiden rioolstelsel.

Aan nieuwbouwprojecten worden vanuit duurzaam waterbeheer regels gesteld. Er moet een rioleringsplan voor het project ter goedkeuring worden ingediend bij de waterkwaliteitsbeheerder. verder geldt dat er geen uitlogende, milieubelastende materialen zoals zink, koper en lood worden toegepast in daken, goten e.d. welke afgekoppeld zijn/blijven van de riolering c.q. direct afwateren naar het oppervlaktewater. Dergelijke lozingen zijn op grond van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren niet toegestaan.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Beleid

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen; dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefbaarheid bepalen naast bijvoorbeeld bereikbaarheid en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen.

De hoofdlijnen van het Rotterdamse milieubeleid zijn vastgelegd in het Rotterdams Milieuperspectief 2002 - 2007. Dit derde Rotterdamse Milieubeleidsplan (RMP3) ligt in het verlengde van het in 1995 vastgestelde RMP2. De nadruk ligt nu echter meer op de methodes en instrumenten om de geformuleerde beleidsdoelstellingen te bereiken.

Om die redenen is de RMP3 gekoppeld aan het Uitvoeringsprogramma Milieu Rotterdam. De collegeprioriteiten zijn daarbij vertaald naar een zevental Speerpunten Milieu, te weten:

- beperking van eventueel ongemak dat bedrijven ondervinden van milieuregelgeving;
- richten van overheidsinspanningen op het gebied van leefbaarheid op wijkniveau;
- veiligstellen van ruimte voor stedelijke ontwikkeling in combinatie met verantwoorde leefkwaliteit;
- waarborgen van het veiligheidsniveau in de stad en de haven door met een consequente vergunningvergeving en handhaving het bedrijvenbestand bij te houden;
- het aantrekken en inzetten van rijksmiddelen voor bodemsanering, gericht op maximale voortgang van stedelijke bouwplannen;
- veiligstellen van de commerciële waarden van de grond (uitgeefbaarheid) van het verzelfstandigd Havenbedrijf op lange termijn;
- de eerstvolgende rapportage luchtkwaliteit wordt van een strategie voorzien, waarbij realistische normen worden gecombineerd met realistische maatregelen.

In maart 2001 is het Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (het structuurplan voor de gemeente Rotterdam) vastgesteld. In het RPR 2010 worden met betrekking tot milieu en gezondheid aandachtsgebieden en kwaliteitsgebieden aangegeven. In de aandachtsgebieden is de milieubelasting zo hoog dat de kans op gezondheidsklachten van de bevolking niet acceptabel is. Kwaliteitsgebieden zijn gebieden waar de milieukwaliteit met betrekking tot geluid, luchtverontreiniging en externe veiligheid juist uitzonderlijk goed is. Deze gebieden zijn in Rotterdam zelf nauwelijks aanwezig. De in het RPR 2010 gestelde ambitie is om de kwaliteitsgebieden te handhaven en uit te breiden en om de aandachtsgebieden in aantal en omvang te verminderen.

6.2 Milieuzonering

De gemeente Rotterdam stuurt al sinds de jaren '50 de inpasbaarheid van inrichtingen binnen de gemeentegrens door middel van de Hinderwetverordening. Vanaf de jaren '70 werkt de gemeente met de Rotterdamse 'Staat van Inrichtingen'. Deze is afgeleid van de inrichtingen vernoemd in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën. Vanaf het begin van de jaren '90 wordt gebruikt gemaakt van de bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (de zogenaamde VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering).

De VNG-lijst geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar 'afstandswaarden' gegeven. De hinderaspecten zijn bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. Er wordt uitgegaan van de milieugevoelige functie wonen. Deze informatie over milieukeurmerken is indicatief en is niet als norm of richtlijn bedoeld.

De lijst van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan heeft geen betrekking op activiteiten zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie. In de Rotterdamse praktijk krijgen dergelijke activiteiten een andere bestemming. De indicatieve afstanden uit de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering worden gebruikt bij het ontbreken van nadere informatie over milieuhinder.

De VNG-lijst is vertaald naar de Rotterdamse situatie. Hiervoor is de gemeente Rotterdam verdeeld in vijf gebiedstypen, te weten:

'rustige woonwijk'; de woonvlekken zijn gescheiden van de werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 2;

'gemengd woongebied'; het gaat hier om een bepaalde mate van functiemenging. Er is geen strikte scheiding tussen woon-, werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 3;

'industriegebied I'; dit zijn gebieden met overwegend lichte en middelzware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 4;

'industriegebied II'; gebieden met overwegend middelzware tot zware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 5;

'industriegebied III'; overwegend zware bedrijven voeren binnen deze gebieden de boventoon. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 6.

Naast de gebiedstypen die bepaald worden door de mate van menging van bedrijfsactiviteiten en wonen, zijn er ook gebieden waarin géén dan wel nagenoeg geen bedrijfs- en woonfuncties voorkomen. Deze gebieden worden aangeduid als overgangsgebieden en worden gelijk gesteld met 'gemengd woongebied'. Dit houdt in dat ook hier activiteiten toegestaan zijn tot en met milieucategorie 3.

Bedrijfsactiviteiten in of nabij het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is volgens de Rotterdamse systematiek aangeduid als gemengde wijk. Dit houdt in dat in principe binnen het plangebied bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3 zijn toegestaan, indien daarvoor een geschikte locatie beschikbaar is. In Hillesluis zijn momenteel geen bedrijven in milieucategorie 3 aanwezig. Er zijn geen locaties in het plangebied aanwezig die geschikt zijn voor het vestigen van een bedrijf in milieucategorie 3. In de voorschriften van het bestemmingsplan Hillesluis is daarom vastgelegd dat in het plangebied alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 mogen vestigen. Bedrijven zijn toegestaan binnen de bestemmingen "Gemengde bebouwing II" en "Gemengde bebouwing III" en op met een aanduiding aangegeven locaties binnen andere bestemmingen.

Overige activiteiten in of nabij het plangebied

Voor een stadion geldt een indicatieve afstand van 300 meter ten opzichte van een woonwijk. De Kuip, aan de andere kant van het spoor, ligt op meer dan 300 meter van de woningen in Hillesluis zodat aan deze indicatieve afstand wordt voldaan. Verder zijn er in en nabij het plangebied geen activiteiten die van invloed zijn op het plangebied

6.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

6.3.1 Wegverkeer

Als in een zone langs een weg nieuwe situaties mogelijk worden gemaakt, dan moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximum snelheid. In het akoestisch onderzoek kunnen wegen waar een snelheid van maximaal 30 km/u geldt buiten beschouwing blijven. In de onderstaande tabel is de zonebreedte aangegeven.

Tabel 1 Breedte geluidszones langs wegen

Soort gebied	Stedelijk gebied		Buitenstedelijk gebied		
Aantal rijstroken	1 of 2	3 of meer	1 of 2	3 of 4	5 of meer
Zonebreedte	200 meter	350 meter	250 meter	400 meter	600 meter

In nieuwe situaties is de voorkeursgrenswaarde aan de gevel 48 dB. Het college van Burgemeester en Wethouders hebben volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder de bevoegdheid om een hogere waarde vast te leggen. De onderbouwing van dit voornemen, het ontwerpbesluit, wordt tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Plangebied

Het bestemmingsplan Hilesluis maakt vier ontwikkelingen mogelijk die nieuwe geluidgevoelige situaties zijn zoals bedoeld in de Wet geluidhinder; de locatie Wielslag, aan de kop van de Beukelaarsstraat, ter plaatse van de Groningerstraat (deze straat zal hierdoor verdwijnen) en bij de Adriaen Nimantsstraat. Er is door het Ingenieursbureau van Gemeentewerken een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze nieuwbouwlocaties. Dit akoestisch onderzoek (d.d. 11 december 2009) ligt als bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage.

Bij de ontwikkelingslocatie de Wielslag maakt het bestemmingsplan de realisatie van woningen en een school mogelijk. Er zijn drie zoneplichtige wegen die een geluidbelasting op de gevels van de Wielslag veroorzaken die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting van de Putselaan op de locatie is 63 dB, de geluidbelasting vanaf de Slaghekstraat is 60 dB en de geluidbelasting vanaf de Hillevliet is 53 dB. De maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het gedeelte van de Slaghekstraat waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (en daarom niet zoneplichtig is) levert een geluidbelasting van 55 dB op voor de Wielslag. Dit is hoger dan de geluidbelasting van 53 dB die de gemeente Rotterdam hanteert als maximum voor een geluidluwe gevel. De bebouwing die aan de Slaghekstraat is voorzien zal de achterkanten van de nieuwe woningen aan de Putselaan afschermen van dit geluid, zodat aan het gemeentelijke beleid voor geluidluwe gevels zal worden voldaan. De aansluiting Hillevliet/Slaghekstraat en Putselaan ter hoogte van de Wielslag zal in de toekomstige situatie wijzigen om ruimte te maken voor de te nieuwe ontwikkeling. In het akoestisch onderzoek is gerekend met deze nog te realiseren wegwijziging. De wijziging van de weg zal te zijner tijd worden getoetst aan de Wet geluidhinder om te bepalen of er sprake is van een reconstructie als bedoeld in deze wet.

Bij de locatie Groningerstraat (langs de Beijerlandsestraat) is de maximale geluidbelasting vanaf de Beijerlandsestraat 61 dB. De geluidbelasting vanaf de overige zoneplichtige wegen is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidbelasting vanaf de Beijerlandsestraat, Brabantsestraat en Beverstraat (30 km/uur wegen) is respectievelijk 52, 53 en 54 dB. Omdat er sprake is van een gesloten bouwblok zullen de gevels aan het binnenterrein geluidluw zijn.

De locatie aan de kop van de Beukelaarsstraat heeft een geluidbelasting van 52 dB vanaf het Varkenoordse viaduct en een geluidbelasting van 50 dB vanaf de Colosseumweg. De niet-zoneplichtige Slaghekstraat en West-Varkenoordesweg geven een geluidbelasting van 56 dB en 54 dB op deze locatie. Daarmee zijn deze 30 km-wegen bepalend voor de gevelisolatie die moet worden toegepast om de binnenwaarde van maximaal 33 dB te halen. De geluidbelasting van andere wegen is op deze locatie minder dan 48 dB. De vormgeving van de geplande bebouwing is zodanig dat door de afschermende werking van de bebouwing de achtergevels en de gevel aan de Beukelaarsstraat geluidluw zullen zijn.

Voor de locatie aan de Adriaen Nimantsstraat geldt een maximale geluidbelasting van 61 dB vanaf de Groene Hilledijk. Andere wegen hebben een geluidbelasting van minder dan 48 dB op deze locatie. Een deel van de woningen aan de Adriaen Nimantsstraat zal geen (geluidluwe) gevel aan de binnenkant van het bouwblok hebben. Daarom zal in de bouwplanfase naar een andere oplossing moeten worden gezocht om ervoor te zorgen dat er aan de Adriaen Nimantsstraat sprake is van een geluidluwe gevel, bijvoorbeeld door het maken van nissen. Andere mogelijkheden die het ontheffingenbeleid in deze situatie biedt zijn: Bij starterswoningen, of studentenwoningen: een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte. Of een gemotiveerd verzoek bij de DCMR om af te wijken van het ontheffingenbeleid met daarin in ieder geval aandacht voor de leefomgevingskwaliteit (kan ook in de woningen worden gezocht: het voorkomen van burengerucht door een verbeterde aanpandige isolatie).

6.3.2 Railverkeer

Overeenkomstig de systematiek van verkeerswegen hebben ook spoorwegen een toetsingszone voor geluidhinder. De omvang van deze zone is per traject opgenomen in het 'Besluit geluidhinder spoorwegen'. Voor de spoorverbinding Rotterdam - Dordrecht (traject 607 en 609) ter hoogte van het plangebied bedraagt de geluidzone 800 meter.

Het hele plangebied ligt binnen deze geluidszone. Uit de berekening die voor het spoorweglawaai is uitgevoerd blijkt dat de geluidbelasting van het spoor op de locatie kop Beukelaarstraat (die in de eerstlijnsbebouwing langs het spoor ligt) 68 dB bedraagt. De geluidbelasting op de andere locaties is lager dan de voorkeursgrenswaarden voor railverkeer van 55 dB voor woningen en 53 dB voor andere geluidgevoelige bebouwing.

6.3.3 Industrielawaai

Het oostelijk deel van het plangebied (waaronder de locatie kop Beukelaarsstraat) ligt binnen de toetsingszone van het gezoneerde industrieterrein Feijenoord-Schaardijk. De geluidbelasting van dit industrieterrein op de nieuwbouwlocatie ligt lager dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Het westelijk deel van het plangebied (waaronder de locatie Wielslag) ligt binnen de toetsingszone van het gezoneerde industrieterrein Maas-/Rijnhaven. De geluidbelasting van dit industrieterrein op de locatie Wielslag is lager dan de voorkeursgrenswaarde.

De overige twee nieuwe geluidgevoelige locaties liggen buiten beide toetsingszones, zodat deze ontwikkelingen niet hoeven te worden getoetst op Industrielawaai.

6.3.4 Conclusie

Wegverkeer

Bij een overschrijding van de voorkeurswaarde wordt in eerste instantie bekeken of er maatregelen mogelijk zijn die de geluidskwaliteit verbeteren. Er zijn drie verschillende soorten maatregelen, te weten maatregelen aan de bron, in de overdracht en bij de ontvanger. Een bronmaatregel is het toepassen van stil asfalt. Bij de locatie kop Beukelaarstraat heeft het toepassen van stil asfalt geen zin omdat het railverkeerslawaai hier maatgevend is. Bij de andere drie locaties wordt de voorkeursgrenswaarde met 13 á 15 dB overschreden. Met een stiller wegdektype kan het wegverkeerslawaai met 3 á 4 dB worden gereduceerd. Voor de Wielslag kan deze reductie waarschijnlijk niet gehaald worden omdat op het aangrenzende kruispunt alleen minder stillere asfalt types mogelijk zijn. Toepassen van stil asfalt op de Putselaan aan weerszijden van het kruispunt levert daarom weinig geluidreductie op. Het aanleggen van stil asfalt is gelet op het geringe aantal woningen bij de locaties Groningerstraat en Adriaen Nimantsstraat financieel niet verantwoord.

Het aanbrengen van geluidsschermen langs de Putselaan, Hilleliet, Slaghekstraat, Beijerlandse laan en Groene Hilledijk is vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk of wenselijk. Daarom zullen de berekende geluidsbelastingen van de zoneplichtige wegen (zie paragraaf 6.3.1) als hogere grenswaarden worden vastgesteld voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. In de bouwplanfase moeten er afdoende geluidwerende gevelvoorzieningen worden toegepast, zodat de binnenwaarde niet hoger dan 33 dB is. Dit geldt voor alle woningen. Daarnaast kunnen andere maatregelen bij de ontvanger worden getroffen, zoals een goede akoestische indeling van de woning met de slaapkamers aan de minst belaste gevel.

Railverkeer

De geluidsbelasting van het spoor op de locatie kop Beukelaarsstraat ligt 13 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Op het spoortraject ten oosten van Hillesluis zijn al bronmaatregelen uitgevoerd (raildempers). In overleg met de bewoners is in 2003 besloten geen (hoge) geluidsschermen langs het spoor te plaatsen. Omdat bronmaatregelen al zijn getroffen, en er ten aanzien van geluidsschermen een belangenafweging heeft plaatsgevonden met als uitkomst dat deze niet zullen worden geplaatst, zal voor deze nieuwboulocatie de berekende geluidbelasting als hogere grenswaarde worden vastgesteld. Voor railverkeer kunnen dezelfde maatregelen bij de ontvanger worden getroffen als voor wegverkeerslawaaai.

Ontheffingsbeleid

In het Rotterdamse ontheffingenbeleid is als voorwaarde opgenomen dat woningen waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld moeten zijn voorzien van ten minste één geluidluwe gevel. De grenswaarde voor een geluidluwe gevel is 53 dB voor wegverkeer, 55 dB voor railverkeer en 50 dB(A) voor industrie. Zoals in paragraaf 6.3.1. is uiteengezet wordt bij het wegverkeer bij alle nieuwbouwlocaties voldaan aan het gemeentelijk beleid, door de vormgeving als gesloten bouwblok danwel door de oriëntatie van de nieuwbouw parallel aan de wegen. Uit de berekening van het railverkeer blijkt dat op de locatie kop Beukelaarsstraat de geluidbelasting op de achtergevel van de bebouwing aan de West- Varkenoordsestraat maximaal 52 dB is. Deze bebouwing heeft derhalve ook tenminste één geluidluwe gevel voor het geluid vanaf het spoor. De geluidbelasting afkomstig van de gezoneerde industrieterreinen is nergens hoger dan 50 dB(A).

6.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna de Wet luchtkwaliteit genoemd, in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit geeft invulling aan een dubbele opgave. Er is sprake van negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Tegelijkertijd heeft het feit dat er sprake is van overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor de luchtkwaliteit tot gevolg dat de realisatie van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Hierom is er haast geboden met het zo snel mogelijk verbeteren van de luchtkwaliteit en het zo veel mogelijk wegnemen van belemmeringen van gewenste ontwikkelingen.

In de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland in bepaalde gevallen overschreden, vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, gaan de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren als maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL moet ervoor zorgen dat overal de grenswaarden worden gehaald. Een groot deel van de maatregelen uit het NSL wordt nu al uitgevoerd. Het NSL is op 31 juli 2009 in werking getreden.

Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden.

De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

1. er door (de ontwikkelingen in) het plan geen grenswaarden worden overschreden;
2. de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof door het plan verbetert of ten minste gelijk blijft;
3. er sprake is van een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof en deze toename wordt gecompenseerd door een met het plan samenhangende maatregel of effect;
4. het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling;

5. de in het plan opgenomen ontwikkelingen passen binnen het NSL, of een programma voor het verbeteren van de luchtkwaliteit dat door een ander bestuursorgaan dan het Rijk is opgesteld.

Plangebied

Het bestemmingsplan Hillesluis maakt vier nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Omdat deze ontwikkelingen binnen hetzelfde plangebied zijn gelegen worden ze voor het effect op de luchtkwaliteit als een ontwikkeling gezien. Het totale programma van de vier ontwikkelingen bedraagt 191 woningen, 10.475 m² aan maatschappelijke voorzieningen, 3.463 m² aan winkels en 854 m² aan kantoren.

Tegelijk met het NSL is een anti-cumulatieregeling in werking getreden. Als er binnen 1 kilometer van de ontwikkelingen in Hillesluis andere ontwikkelingen zijn voorzien die van dezelfde ontsluitingswegen gebruik maken dan moeten deze ontwikkelingen gezamenlijk worden beschouwd. Er is sprake van een ontsluitingsweg als 50% of meer van het verkeer van en naar de nieuwbouw over deze weg gaat. De ontsluitingswegen van de ontwikkelingen in Hillesluis zijn de Putselaan, de 2e Rosestraat, de Beijerlandse laan en de Groene Hilledijk. Binnen 1 kilometer van Hillesluis is er sprake van een aantal grote nieuwbouwprojecten, te weten: Parkstad, Stadionpark, Katendrecht-Pols en de Landbouwbuurt. De vier ontsluitingswegen voor de ontwikkelingen in Hillesluis zijn echter geen ontsluitingswegen voor deze andere ontwikkelingen, zodat Hillesluis afzonderlijk van deze ontwikkelingen op luchtkwaliteit mag worden beoordeeld.

Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling (NIBM-projecten) hoeven niet te worden getoetst aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Er is sprake van een NIBM-project als de bijdrage van de ontwikkeling aan de concentraties van stikstofdioxide en fijnstof niet meer dan 1,2 microgram per m³ is. Van projecten met maximaal 3.000 woningen of 200.000 m² kantoren staat vast dat (als er 2 of meer ontsluitingswegen zijn) er sprake is van een bijdrage aan de luchtvervuiling die niet in betekenende mate is. Voor projecten met een gemengd programma kan met behulp van de, door het ministerie van VROM ontwikkelde, NIBM-tool worden berekend of het plan wel of niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling. Voor het bestemmingsplan Hillesluis geeft de NIBM-tool aan dat de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling. Daarom hoeft geen toetsing aan de Wet luchtkwaliteit plaats te vinden.

De gemeente Rotterdam heeft het beleid om geen nieuwe kwetsbare bestemmingen (zoals woningen en scholen) te willen realiseren op locaties waar de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden overschreden. Er is voor Hillesluis berekend dat er ter plaatse van de ontwikkellocaties geen overschrijdingen zijn van de grenswaarden voor stikstofdioxide (2015) en fijnstof (2011). Er wordt dus voldaan aan het Rotterdams beleid.

6.5 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een bouwvergunning, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden. In het kader van de bouwplannen zal de bodem ter plaatse nader worden onderzocht. Indien nodig zal de bodem voorafgaand of tijdens de bouw geschikt gemaakt worden op basis van de nota "Naar een gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid in provincie en stad".

Plangebied

In 2000 is de Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam opgesteld. Dit document geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd. In de Bodemkwaliteitskaart Rotterdam is het onderstaande te vinden over de bodemkwaliteit in Hillesluis.

Tussen 1905 en 1930 werd het gehele gebied opgereden met koolas en puinhoudende zandige grond en vanuit het noorden volgebouwd met arbeiderswoningen in hoge dichtheden. Verder is door bewoners koolas uit de eigen kachel als verharding in de tuinen benut. Hierdoor is de contactzone (de bovenste 1 meter van de bodem) matig tot sterk vervuild. De ondergrond in de wijk Hillesluis is schoon. Behoudens de winkelstraat is er weinig bedrijvigheid. De kans op puntbronnen (plaatselijke concentraties met hogere vervuiling) is daardoor gering. Bij de spoorzone in het oosten van het plangebied is de contactzone licht vervuild en de ondergrond matig vervuild.

6.6 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10^{-6} /jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn. Het is aan het lokale bevoegd gezag (de gemeente) om een invulling te geven aan het begrip "gewichtige redenen". Hierbij kan worden gedacht aan het toestaan van een extensief gebruikt terrein, zoals een sportveld, binnen de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour. Ook kan worden gedacht aan het opvullen van een open plek in bestaand stedelijk gebied.

In artikel Begrippen van de regels is aangegeven wat kwetsbare objecten en wat beperkt kwetsbare objecten zijn.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10^{-5} /jaar voor tien slachtoffers en 10^{-7} /jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, rail, water en buisleiding ligt de lijn op 10^{-4} /jaar voor 10 slachtoffers en 10^{-6} /jaar voor 100 slachtoffers. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied; dit komt meestal overeen met de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

6.6.1 Transport gevaarlijke stoffen over rail

In het plangebied van het bestemmingsplan Hillesluis ligt een deel van de spoorlijn van Rotterdam naar Dordrecht, over dit spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In de milieueffectrapportage voor de Structuurvisie Stadionpark zijn in 2009 berekeningen uitgevoerd naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als gevolg van het doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen op (onder andere) dit railtraject. Omdat het om hetzelfde railtraject gaat is dit onderzoek eveneens bruikbaar voor het bestemmingsplan Hillesluis.

Plaatsgebonden risico

Uit de bovenstaande berekeningen blijkt dat, uitgaande van gemengd transport en de in 2007 door Prorail opgestelde prognoses, de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour op 10 meter vanaf de rand van het buitenste spoor ligt. Binnen deze zone liggen geen kwetsbare bestemmingen en zijn geen gebouwen waarin mensen verblijven mogelijk. Het plaatsgebonden risico van het railtransport van gevaarlijke stoffen is derhalve geen knelpunt voor het bestemmingsplan Hillesluis.

Groepsrisico

Bij bonte treinen zijn er binnen een goederentrein zowel wagons met brandbare gassen als wagons met zeer brandbare vloeistoffen aanwezig. Bij bloktreinen vindt het transport van brandbare gassen en zeer brandbare vloeistoffen gescheiden plaats. Het ministerie van VROM streeft in haar beleid naar gescheiden transport van brandbare gassen en zeer brandbare vloeistoffen. Zoals gezegd wordt het groepsrisico door een grafieklijn weergegeven, elk punt op de grafieklijn geeft de berekende kans op een bepaald aantal slachtoffers aan.

De bovengenoemde berekeningen zijn uitgevoerd met zowel de prognoses uit 2003 als de prognoses (met meer transport) uit 2007. Daarbij is een variant met bonte treinen en een variant met bloktreinen doorgerekend. Bij de berekeningen is uitgegaan van de autonome ontwikkeling, de ontwikkeling van het Stadionpark is hierin niet meegenomen.

Uitgaande van de prognoses uit 2003 ligt het groepsrisico zowel bij bonte treinen als bij bloktreinen ruim onder de oriënterende waarde. Op basis van de prognoses uit 2007 en bonte treinen is de grootste overschrijding van het groepsrisico ter plaatse van Hillesluis een factor 4,49 ten opzichte van de oriënterende waarde (de oriënterende waarde is 1). Bij gemengd transport is er derhalve ter plaatse van Feijenoord sprake van een grote overschrijding van de oriënterende waarde. Op basis van de prognoses uit 2007 maar met bloktreinen ligt het groepsrisico onder de oriënterende waarde (met een factor 0,35).

Omdat bij de nieuwe ontwikkelingen in Hillesluis sprake is van vervangende nieuwbouw neemt het aantal personen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico niet toe. Het groepsrisico neemt daarom niet toe door realisatie van de nieuwbouw in Hillesluis. De locatie met vervangende nieuwbouw op de kop van het bouwblok tussen de Beukelaarsstraat en de West-Varkenoordseweg ligt in de eerstelijnsbebouwing langs het spoor. Bij een calamiteit op het spoor kan deze locatie vanaf verschillende kanten worden bereikt door de hulpdiensten. Bij de realisatie van deze ontwikkeling moet er rekening mee worden gehouden dat er (nood)uitgangen zijn aan de van het spoor afgekeerde zijde.

6.6.2 LPG-tankstations

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van kracht geworden. Tegelijk met dit besluit is een ministeriële regeling van kracht geworden waarin afstandsnormen voor onder andere LPG-tankstations zijn vastgelegd. Welke afstanden er gelden is afhankelijk van de doorzet (verkoop) van LPG in m³ per jaar en van het feit of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. In het REVI zijn de afstanden voor het plaatsgebonden risico vastgelegd en de normen voor de berekening van het groepsrisico gegeven.

Plangebied

Bij beschikking van 1 juni 2004 heeft de directeur DCMR (namens het DB deelgemeente IJsselmonde) aan Shell station Kieboom (Korte Stadionweg 10) milieuvergunning verleend voor exploitatie van een benzinestation met LPG verkoop met een doorzet van minder 1000 m³ per jaar. Het vulpunt en de ondergrondse opslagtank van dit tankstation liggen aan de Olympiaweg, net buiten het plangebied van het bestemmingsplan Hillesluis. De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour rondom het vulpunt van dit tankstation bedraagt 45 meter en ligt over het plangebied. Deze risicocontour valt in Hillesluis alleen over de bestemming "Spoorweg", zodat dit voor het bestemmingsplan geen knelpunt oplevert. Voor de contour van 25 meter rondom het LPG-reservoir van het tankstation geldt het zelfde.

Binnen het invloedsgebied voor groepsrisico van 150 meter rondom het LPG-vulpunt is in het bestemmingsplan Hillesluis geen bebouwing aanwezig. Het groepsrisico kan echter alleen voor het hele invloedsgebied in beeld worden gebracht. Ten oosten van het spoor ligt een kantoorgebouw binnen het invloedsgebied (en het tankstation zelf, maar dit telt niet mee voor het groepsrisico). Als uit wordt gegaan van 80 mensen in het kantoorgebouw (dit zijn er waarschijnlijk minder) dan ligt het groepsrisico onder de oriënterende waarde. De gemeente Rotterdam vindt dit lage groepsrisico acceptabel.

6.6.3 Spoorwegemplacement

De spoorbestemming in het bestemmingsplan Hillesluis is het noordelijk deel van het spoorwegemplacement IJsselmonde. Dit emplacement is evenals een LPG-tankstation een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Bij deze inrichting is geen sprake van een plaatsgebonden risico van 10⁻⁶/jaar of groter. Het plaatsgebonden risico van deze inrichting is daarom geen knelpunt.

Voor het emplacement is een milieuvergunning verleend om treinen (met gevaarlijke stoffen) samen te stellen te te sorteren en om locomotieven te wisselen. Uitgaande van deze activiteiten is er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Het is aannemelijk dat door het treffen van maatregelen het groepsrisico in de toekomst onder de oriënterende waarde zal komen te liggen.

Voor het groepsrisico van het emplacement geldt, evenals voor het groepsrisico van het doorgaande transport over het spoor, dat het bestemmingsplan Hillesluis niet voor een toename zorgt.

6.6.4 Vuurwerkopslaglocaties

Om in aanmerking te komen voor een vergunning voor het opslaan en verkopen (in de laatste dagen van het jaar) van consumentenvuurwerk dient men te beschikken over een opslagruimte (bewaarplaats / kluis) die voldoet aan een aantal veiligheidseisen.

Bij vuurwerkopslagen tot 10.000 kg consumentenvuurwerk mogen zich binnen een zone van 8 meter vanaf de deur van de kluis (veiligheidszone) geen kwetsbare objecten bevinden.

Bij vuurwerkopslagen boven 10.000 kg consumentenvuurwerk moeten per bufferbewaarplaats - afhankelijk van de hoeveelheid opgeslagen vuurwerk - veiligheidsafstanden variërend van 20 tot 48 meter in acht genomen worden. Bij het plannen van nieuwe kwetsbare objecten dient deze veiligheidsafstand in acht te worden genomen.

Bij vuurwerkopslagen waarin professioneel vuurwerk aanwezig mag zijn, dienen andere veiligheidsafstanden in acht te worden genomen. De afstanden worden gemeten vanaf de bewaarplaats en van de eventuele bewerkingsruimte tot een kwetsbaar of een geprojecteerd kwetsbaar object. Er wordt geen onderscheid gemaakt in verpakt of onverpakt vuurwerk. Tot 750 kg vuurwerk geldt een veiligheidsafstand van 400 meter, vanaf 750 tot 6000 kg geldt een veiligheidsafstand van 800 meter.

Plangebied

In het plangebied van het bestemmingsplan Hillesluis is op vier adressen een opslagkluis voor consumenten (met vergunning) aanwezig: Bree 13, Groene Hilledijk 276, Hilledijk 200b en Riederlaan 91. Deze vier opslagkluizen zijn niet van invloed op de vier ontwikkellocaties in Hillesluis en vice versa.

6.7 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet (Ffwet) is sinds 1 april 2002 van kracht. De wet regelt de bescherming van de in het wild levende planten en dieren in Nederland met het oog op de instandhouding van soorten. Dit betreft soorten die zijn aangemerkt als beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd. Overtreding van een verbodsbepaling is alleen toegestaan met een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet (art. 75). Op 10 september 2004 is het 'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen' in werking getreden. In dit besluit zijn de volgende drie categorieën opgenomen:

- categorie 1: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Plangebied

In het bestemmingsplan Hillesluis is sprake van vier locaties met vervangende nieuwbouw. Op drie van de locaties is al gesloopt. Twee van deze locaties zijn ingericht als tijdelijke speelplaats. Op de vierde locatie staat momenteel nog bebouwing. Het is onwaarschijnlijk dat er zich op deze locaties beschermde soorten dieren en planten bevinden, daarom is ten behoeve van dit bestemmingsplan geen ecologisch onderzoek gedaan. Bij de sloopvergunning en de bouwvergunningen moet te zijner tijd worden bekeken of dat nog steeds het geval is.

6.8 Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwenprincipes en de energieprestatie eisen.

6.8.1 Duurzaam bouwen

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. De gemeente Rotterdam heeft daar boven op het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK) opgesteld (meest recente versie maart 2005). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken.

Hieronder staan een aantal duurzaam bouwen maatregelen, die toegepast kunnen worden bij nieuwe ontwikkelingen in Hillesluis:

- afkoppeling van hemelwater, zodat regen en afvalwater niet in hetzelfde riool terecht komen. Het schone regenwater kan in het gebied zelf worden vastgehouden. Zie hoofdstuk "Water".
- Geen zink gebruiken voor bijvoorbeeld dakgoten. Zink heeft de eigenschap uit te logen waarbij neerslag zink oplost in het regenwater. Een alternatief zijn stalen dakgoten.
- Gebruik hout met een milieukeur, bijvoorbeeld FSC. Het keurmerk FSC geeft aan dat het hout uit een goed beheerd bos afkomstig is.
- Pas waterbesparende maatregelen toe, bijvoorbeeld een waterbesparende douchekop of een waterbesparend toilet.
- Maak gebruik van zonne-energie zoals een zonneboiler of zonnecellen.
- Bekijk of nieuwe gebouwen uitgevoerd kunnen worden met een groen dak.

6.8.2 Energie

Het Rotterdam Climate Initiative is het nieuwe, ambitieuze klimaatprogramma waarbij de gemeente tracht de CO₂-uitstoot van Rotterdam fors terug te brengen. Om een belangrijke bijdrage aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam er op gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Een warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water wordt gepompt voor verwarming en warm tapwater. Door het toepassen van industriële restwarmte als warmtebron voor het collectieve warmtenet wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstellingen van de gemeente Rotterdam. Bij grootschalige toepassing, op gemeentelijk niveau, wordt een grote milieuwinst behaald op het gebied van het broeikaseffect (CO₂) en de lokale luchtkwaliteit (NO_x).

Met de aanpassing van de bouwverordening op 12 juli 2007 stimuleert de gemeenteraad de aansluiting op het warmtedistributienet. Indien in een deel van de gemeente een warmtedistributienet aanwezig is, dan moet een aldaar te bouwen bouwwerk zijn aangesloten op die publieke voorziening. Dit geldt indien het bouwwerk niet verder dan 40 meter van de dichtstbijzijnde leiding is gelegen, of als de kosten van de aansluiting niet hoger zijn dan bij een afstand van 40 meter.

Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in te dienen in het kader van het aanvragen van de bouwvergunning).

Hoofdstuk 7 Sociale veiligheid en leefbaarheid

Het Rotterdams beleid is erop gericht om bij nieuwbouwplannen de aandacht voor sociale veiligheid en leefbaarheid een integraal onderdeel te laten zijn van de planvorming. Bij het aspect leefbaarheid gaat het om fysiekruimtelijke voorzieningen voor de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten, het parkeren en stallen van auto's en fietsen, ruimte voor spelen en groen, bezonnings- en uitzichtconsequenties voor omwonenden, afvalmanagement en consequenties voor het beheer van de openbare ruimte.

Voor de leefbaarheid van de wijken is veiligheid van groot belang. Het gaat dan zowel om objectieve veiligheid (het voorkomen van criminaliteit) als om subjectieve veiligheid (het gevoel van veiligheid dat men ervaart). Beide aspecten spelen een rol bij de uitwerking van het plan. Bij de delen binnen het plangebied die conserverend zijn van aard, zal het zonodig verbeteren van de sociale veiligheid en leefbaarheid vooral uitgevoerd moeten worden via beheermaatregelen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om kleine fysieke ingrepen in de buitenruimte te plegen, zoals bijvoorbeeld het ondergronds aanbrengen van afvalcontainers. In deze delen zijn immers geen (grote) functionele wijzigingen voorgesteld.

Voor de overig deel wordt als toetsingsinstrument gebruik gemaakt van de nota "Ontwerpen voor een geëmancipeerde samenleving", dS+V, oktober 1996. Hierin zijn 3 hoofditems geformuleerd voor het stedenbouwkundig plan:

- het scheppen van ruimtelijke voorwaarden voor mannen en vrouwen om desgewenst werken en zorgen te kunnen combineren door (zorgvuldige) menging van de functies, het strategisch plaatsen van voorzieningen en de bereikbaarheid van de wijken te verzekeren;
- differentiatie en flexibiliteit van woningen;
- veiligheid als basisvoorwaarde voor een normaal maatschappelijk leven.

Hoofdstuk 8 Handhaving

Met betrekking tot handhaving is er een groot verschil tussen een stedelijk gebied en een buitengebied. In tegenstelling tot in een buitengebied is het in een omvangrijk en dichtbebouwd stedelijk plangebied ondoenlijk alle bestaande illegale bebouwing en gebruik te inventariseren. In de praktijk is het lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand of op een besloten binnenterrein afspeelt en het ontbreekt aan capaciteit om hier in het kader van de opstelling van een bestemmingsplan een stelselmatig onderzoek naar in te stellen. Bovendien zou een dergelijke inventarisatie altijd een momentopname zijn. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van omwonenden. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Juridisch zijn deze situaties immers wegbestemd. Per geval zal door het bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

Op 16 april 2002 hebben burgemeester en wethouders de "Kadernota handhaving dS+V" vastgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten voor de handhaving op het gebied van de dS+V zijn vastgelegd. Deze nota wordt door de dagelijks besturen van de meeste Rotterdamse deelgemeenten formeel onderschreven. In de nota wordt de wijze waarop het handhavingsbeleid wordt georganiseerd vastgelegd. Zo is onder andere een Handhavingscommissie ingesteld, die advies uitbrengt. Voorts heeft het college een beleid ingezet dat is gericht op programmatisch handhaven (bijvoorbeeld horeca, kinderdagverblijven, verblijfsinrichtingen). Hierbij ligt de prioriteit bij veiligheid.

Hoofdstuk 9 Financiële uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplan Hillesluis wordt de ontwikkeling van een aantal locaties mogelijk gemaakt: locatie Riederpoort, parkeergarage De Strip, Bijerkop-Oost, Wielslag, Groningerstraat en de Beukelaar.

Riederpoort

Het project Riederpoort is een particuliere ontwikkeling. De ontwikkeling zal voor eigen rekening en risico worden verwezenlijkt door het Woningbedrijf Rotterdam. De buitenruimte van dit project wordt in het kader van de gebiedsafspraken door de gemeente aangelegd middels POZ subsidie.

Parkeergarage "de Strip"

In dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van de parkeergarage De Strip planologisch vastgelegd. Deze parkeergarage wordt gefinancierd vanuit het parkeerfonds en door een subsidiebijdrage uit het ISV-II fonds. Alle kosten worden door deze bijdragen gedekt. De financiële haalbaarheid is hierdoor verzekerd.

Overige ontwikkelingen

Binnen het bestemmingsplan worden daarnaast nog vier woningbouwlocaties mogelijk gemaakt. Deze locaties zullen door middel van gemeentelijke grondexploitatie worden gerealiseerd. Het gaat om de projecten: Bijerkop-Oost, Wielslag, Groningerstraat en de Beukelaar.

Het programma dat met de ontwikkeling van deze 4 locaties gerealiseerd wordt is:

- ca. 290 woningen;
- ca. 6.000 m² bvo winkelruimte;
- maatschappelijke voorziening;
- parkeren.

In de gemeentelijke grondexploitatie zijn de volgende kosten en opbrengsten meegenomen:

- aankoop;
- sloop;
- bouwrijpmaken;
- woonrijpmaken;
- afdelingskosten.

Deze kosten worden volledig gedekt door de opbrengsten uit uitgifte/verkoop van de grond aan projectontwikkelaar of woningcorporatie en door € 7.59 mln incl. BTW aanvullende ISV-II subsidie.

De ontwikkeling is minimaal budgettair neutraal uitvoerbaar.

Hoofdstuk 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Overlegreacties

In het kader van het overleg ex artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerpbestemmingsplan Hillesluis toegezonden aan :

1. **Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie DRM**
2. **VROM-inspectie, regio zuidwest**
3. Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond
4. **Waterschap Hollandse Delta**
5. Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland
6. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
7. Ministerie van Defensie, dienst gebouwen, werken en terreinen
8. Ministerie van Economische Zaken
9. Rotterdams Milieucentrum
10. Rijksdienst van de Monumentenzorg
11. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
12. K.P.N. Telecom
13. Kamer van Koophandel Rotterdam
14. **Tennet Zuid-Holland**
15. **N.V. Nederlandse Gasunie**
16. Stadsregio Rotterdam
17. Dir-Gen Energievoorziening
18. Regionaal Economisch Adviesorgaan
19. GGD
20. Zuid-Hollandse Milieufederatie
21. **NS Reizigers, afd. Bedrijfs- en Productontwikkeling**
22. **ProRail, afd Grondverwerving en Juridische zaken**
23. Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam
24. Eneco Netbeheer B.V.
25. **Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond**

Door verschillende partijen is schriftelijk gereageerd. Deze partijen zijn vetgedrukt aangegeven. Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties en ons commentaar hierop :

1. **Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie DRM**
 - 1.1 Het luchtkwaliteitsonderzoek dient te worden geactualiseerd.

Commentaar:

Het bestemmingsplan Hillesluis draagt volgens de huidige regelgeving niet in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Om dit te onderbouwen is door het Ingenieursbureau van Gemeentewerken een notitie opgesteld. Deze notitie is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

1.2 In het plan wordt gebruik gemaakt van extern veiligheidsonderzoek dat uitgevoerd is ten behoeve van het bestemmingsplan Parkstad.
Aan de hand van recent beschikbaar gekomen actuele vervoersinformatie (marktprognose ProRail) dient nader te worden aangegeven in welke mate het plan bijdraagt aan de toename van het groepsrisico. Ook dient, waar relevant, aandacht te worden besteed aan zelfredzaamheid en hulpverlening.

Commentaar:

Het gaat in het bestemmingsplan Hillesluis om sloop en nieuwbouw waarbij de persoonsdichtheid ongeveer gelijk blijft. Planrealisatie leidt daarom niet tot een toename van het groepsrisico.

Een bestemmingsplan is niet het juiste instrument om de hulpverlening bij een calamiteit te regelen. Het is daarom niet zinvol om in het plan aandacht te besteden aan hulpverlening. Het bestemmingsplan kan geen bijdrage leveren aan de zelfredzaamheid. Het gaat in Hillesluis om bestaande woningen langs het spoor waarbij op een locatie sloop en nieuwbouw van woningen plaatsvindt, de zelfredzaamheid verandert daardoor niet.

1.3 Het geluidsonderzoek dient geactualiseerd te worden; evt te nemen hogere waarden besluit dient te zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Commentaar:

Het geluidsonderzoek is geactualiseerd, het rapport van dit actuele onderzoek (Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Hillesluis d.d. 1 oktober 2009) is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Het hogere waardenbesluit voor de vier nieuwe geluidsgevoelige situaties in Hillesluis ligt samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

1.4 Er dient overleg met de waterbeheerder plaats te vinden; de uitkomst van dat overleg dient te worden verwerkt in de toelichting, voorschriften en plankaart.

Commentaar:

Het bestemmingsplan is op een aantal punten aangepast aan de overlegreactie van het waterschap Hollandse Delta. Op welke punten het bestemmingsplan is aangepast is hieronder beschreven bij de beantwoording van de overlegreactie van het waterschap.

1.5 De bestemming "waterkering" dient primair te zijn. Soms wordt verwezen naar de bestemming "hoofdwatergang", welke niet in de planvoorschriften voorkomt.

Commentaar:

De regels zijn hierop aangepast. De functie waterkering is nu bestemd met de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering".

1.6 Het plan maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Onduidelijk is hoe met watercompensatie wordt omgegaan. De hoeveelheid te compenseren water dient in de voorschriften en plankaart te worden vastgelegd.

Commentaar:

De toename van het verhard oppervlak door de nieuwe ontwikkelingen wordt gecompenseerd door de verbreding van de Hillelvliet. Deze verbreding is op de plankaart aangegeven.

2. VROM-inspectie, regio zuidwest

2.1. In de toelichting is vermeld dat het luchtkwaliteitsonderzoek opnieuw zal worden uitgevoerd, omdat het bestaande onderzoek met een verouderde versie van het rekenprogramma is tot stand gekomen en 2 nieuwbouwlocaties niet in de berekening zijn opgenomen. Verzocht wordt een kopie van dit onderzoek mee te sturen met het ontwerpbestemmingsplan.

Commentaar:

Inmiddels is door het Ingenieursbureau van Gemeentewerken een notitie opgesteld waarin wordt onderbouwd dat de ontwikkelingen in Hillesluis niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Een luchtkwaliteitsberekening kan daarom, conform de wettelijke regeling, achterwege blijven.

2.2 Uit de toelichting wordt niet duidelijk hoe de maximale doorzet van LPG is vastgelegd in de huidige milieuvergunning voor het LPG station. Nu is een risicocontour van 110 meter aangegeven; dit zou betekenen dat de doorzet niet meer dan 1500 m³/jaar bedraagt. Indien evenwel de doorzet groter is dan 1500 m³ per jaar, dient een kwantitatieve risico analyse gemaakt te worden.

Commentaar:

Bij beschikking van 1 juni 2004 heeft de directeur DCMR (namens het DB deelgemeente IJsselmonde) aan Shell station Kieboom (Korte Stadionweg 10) milieuvergunning verleend voor exploitatie van een benzinestation met LPG verkoop met een doorzet van minder 1000 m³ per jaar. Daarom is de risicocontour thans 45 meter, het bestemmingsplan is hierop aangepast.

4. Waterschap Hollandse Delta

4.1 Beleidskader water (5.1): het waterplan 2 is inmiddels op 18 september 2007 vastgesteld. Graag dit verder uitwerken. Daarnaast ontbreekt het deelgemeentelijk waterplan Charlois - Feijenoord en de uitwerking ervan.

Commentaar:

De toelichting is op bovenstaande punten aangevuld.

4.2 Oppervlaktewater (5.3.1) : Langs de hoofdwatgangen zijn de speciale beschermingszones aangegeven. Svp in de tekst van de toelichting het volgende opnemen :

Op grond van de Keur van waterschap Hollandse Delta is het verboden (behoudens ontheffing) binnen de begrenzing van de beschermingszone activiteiten te verrichten. Een belanghebbende die voornemens is activiteiten in de beschermingszone te verrichten, wordt geadviseerd contact op te nemen met het waterschap.

Commentaar:

De speciale beschermingszones langs hoofdwatgangen zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestemd met de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", waardoor aan deze stroken extra bescherming wordt verleend. De toelichting (par. 5.3.4.) is aangevuld met de tekst van het waterschap.

4.3 Waterkering (5.3.3) : Waterveiligheid moet duidelijker in het plan naar voren komen. Het waterschap heeft een tekstvoorstel gedaan.

Commentaar:

Dit tekstvoorstel is overgenomen voor zover ruimtelijk relevant voor dit bestemmingsplan en aan de toelichting toegevoegd.

4.4 De wateropgave (5.4) : De door u genoemde 10% eis komt voort uit de Keur van het waterschap. Er wordt door u voorbijgegaan aan de verplichting vanuit het NBW. De opgave hiervoor wordt op dit moment opnieuw bezien, maar duidelijk is wel dat het plangebied hier niet aan voldoet. De mogelijkheid tot verbreding van de watergang langs de Colosseumweg en het graven van extra water in het Westvarkenoordsepark biedt gelegenheid om hieraan invulling te geven. T.a.v. de parkeergarage heeft het waterschap eerder aangegeven dat het ondergrondse deel niet als verhard wordt beschouwd.

Commentaar:

De verplichting uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) betreft de opgave om per peilgebied voldoende oppervlaktewater te hebben om een piekbelasting van neerslag op te vangen. In het plangebied is inderdaad minder oppervlakte aanwezig dan er conform het NBW zou moeten zijn. Het hoofdstuk Water is hier thans op aangevuld. De mogelijkheden voor extra oppervlaktewater kunnen echter pas in het bestemmingsplan worden meegenomen als er een concreet (en financieel haalbaar) plan is om dat oppervlaktewater te realiseren. Daar is bij Hillesluis alleen bij de verbreding van de Hillevliet sprake van. Het overige bestaande water is als zodanig bestemd. Overigens maken de bestemmingen voor groen, wegverkeer, spoorverkeer en verblijfsgebied ook water mogelijk zodat het bestemming de realisatie van extra oppervlaktewater niet in de weg staat.

Het hoofdstuk Water is aangepast aan uw informatie over de parkeergarage.

4.5 Voorschriften

Het waterschap doet voorstellen tot aanpassing van de tekst van diverse voorschriften.

Commentaar

Hieraan is zoveel mogelijk tegemoet gekomen. Dat bepaalde beschermingszones worden beschouwd als bij de waterkering te behoren en dat daarin geen activiteiten mogen worden verricht zonder vergunning van het waterschap, is reeds geregeld in de Keur.

14 Tennet Zuid-Holland

Deelt mede geen eigendommen in het plangebied te hebben.

15 N.V. Nederlandse Gasunie

Deelt mede dat ten oosten van het plangebied een leiding van de Gasunie is gelegen. Deze heeft evenwel geen planologische impact op het onderhavige plan.

21 NS Reizigers, afd Bedrijfs- en Productontwikkeling

Deelt mede geen opmerkingen te hebben bij het plan Hillesluis.

22 ProRail, afd Grondverwerving en Juridische zaken

22.1 Railverkeer (paragraaf 6.3.2): verzocht wordt het geluidsonderzoek te zijner tijd toe te sturen.

Commentaar:

Het geluidsonderzoek zal samen met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd en is dan ook via de website van de gemeente Rotterdam te downloaden. Verzoeken tot toezending worden daarom niet ingewilligd.

22.2 Gevaarlijk transport over het spoor (6.6.1): In deze paragraaf wordt niet gesproken over het emplacement IJsselmonde. Verzocht wordt dit emplacement ook op te nemen in de berekeningen. Het plan mag geen inbreuk maken op de beschikbaarheid van de spoorweg voor het transport van gevaarlijke stoffen. In het voorontwerp is niet opgenomen dat de transportroutes spoorlijn Rotterdam-Dordrecht, Betuweroute en emplacement IJsselmonde van belang zijn voor de externe veiligheid. Nu de toetsing aan de normen voor externe veiligheid ten aanzien van het railverkeer nog niet heeft plaatsgevonden, is het voor Prorail niet mogelijk te beoordelen of een juiste belangenafweging heeft plaatsgevonden. Verzocht wordt het resultaat van de belangenafweging alsnog op te nemen in de toelichting. De meest recente cijfers over de verwachte vervoersstromen kunnen bij Prorail (bedrijfseenheid capaciteitstoedeling) worden opgevraagd.

Commentaar:

Thans wordt in subparagraaf 6.6.3 het spoorwegemplacement besproken. Omdat het emplacement een inrichting zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen is wordt het emplacement afzonderlijk beschreven en niet als onderdeel van het transport over het spoor. Om dezelfde reden kan het emplacement niet worden meegenomen in de risicoberekeningen voor het transport over het spoor. In het kader voor de milieuvergunning is een risicoberekening voor het emplacement uitgevoerd. Met het opnemen van het emplacement in de paragraaf Externe veiligheid wordt thans aan alle relevante risicobronnen aandacht besteed. In het voorontwerp-bestemmingsplan werd in 6.6.1 al aandacht besteed aan het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor, deze subparagraaf is geactualiseerd. Aangezien het bestemmingsplan Hillesluis niet zorgt voor een toename van het groepsrisico en voldoet aan de norm voor het plaatsgebonden risico maakt het plan geen inbreuk op de beschikbaarheid van het spoor voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Omdat er in Hillesluis sprake is van vervangende nieuwbouw waarbij de persoonsdichtheid (en dus het groepsrisico) langs het spoor niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie bestaat de belangenafweging uit de keuze tussen terugbouwen (waardoor het groepsrisico gelijk blijft) of het niet bebouwen van de locaties (waardoor het groepsrisico marginaal verbetert). Vanwege sociale, stedenbouwkundige en financiële redenen kiest Rotterdam ervoor om terug te bouwen.

25 Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

25.1 Als risicobronnen in en rond het plangebied worden genoemd:

1. Het LPG tankstation aan de Korte Stadionweg 10. De plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour rond het vulpunt van 110 meter valt geheel over de bestemming "spoorweg", zodat dit geen knelpunt oplevert. Hetzelfde geldt voor de contour van 25 meter rond het LPG reservoir. Binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van 150 meter rond het vulpunt is in het plangebied Hillesluis geen bebouwing aanwezig. Het groepsrisico kan evenwel alleen voor het gehele invloedsgebied in beeld worden gebracht. Ten oosten van het spoor ligt een kantoorgebouw binnen het invloedsgebied. Bij een aanname van 80 personen in dit gebouw, dan ligt het groepsrisico onder de oriënterende waarde.

2. Nieuwe Maas. De wijk Hillesluis ligt op 300 meter afstand van de oever van de Nieuwe Maas. De plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter van de oever. Deze contour heeft geen gevolgen voor het plangebied.

Voor het groepsrisico wordt opgemerkt dat uit de analyse van Parkstad fase I naar voren komt dat het groepsrisico een factor 10 onder de oriënterende waarde blijft. Ook bij groei van het transport gevaarlijke stoffen over water zal het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde blijven.

3. Spoortraject Rotterdam-Dordrecht. Over dit spoortraject vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het onderzoek dat in 2006 door TNO is gedaan voor het bestemmingsplan Parkstad (gelegen ten noorden van Hillesluis), is tevens bruikbaar voor Hillesluis. Hieruit blijkt dat het plaatsgebonden risico geen knelpunt vormt voor het plan Hillesluis.

Bij de variant met gemengd transport, is de grootste overschrijding van het groepsrisico een factor 7,24 ten opzichte van de oriënterende waarde. Bij de variant met gescheiden transport, is het groepsrisico ten hoogste een factor 0,55 ten opzichte van de oriënterende waarde.

Door de nieuwe ontwikkelingen in Hillesluis neemt het aantal personen binnen het invloedsgebied weliswaar toe, doch deze toename is zeer gering ten opzichte van het aantal personen dat al binnen het invloedsgebied aanwezig is. Afgewogen tegen de positieve gevolgen op sociaal-, economisch en milieugebied van verdichting in bestaand stedelijk gebied, vindt de gemeente Rotterdam de geringe toename van het groepsrisico acceptabel.

4. Vuurwerkopslag of verkooppunt (Breeweg 13a, Groene Hilledijk 276-280, Hilledijk 192a, Riederlaan 91a)

Commentaar:

Hetgeen bij punt 1 staat is niet meer juist. Bij beschikking van 1 juni 2004 heeft de directeur DCMR (namens het DB deelgemeente IJsselmonde) aan Shell station Kieboom (Korte Stadionweg 10) milieuvergunning verleend voor exploitatie van een benzinestation met LPG verkoop met een doorzet van minder 1000 m³ per jaar. Daarom is de plaatsgebonden 10⁻⁶ risicointercontour thans 45 meter. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Bij punt 3 is de situatie eveneens gewijzigd. In het ontwerp-bestemmingsplan is binnen het invloedsgebied thans alleen sprake van vervangende nieuwbouw. Hierdoor neemt de persoonsdichtheid niet toe en is er geen sprake van een toename van het groepsrisico. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de risicoberekening die in 2009 is uitgevoerd in het MER voor de Structuurvisie Stadionpark.

Hetgeen bij punt 2 en 4 is aangegeven is ongewijzigd ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan. Overigens is het punt voor vuurwerkopslag en -verkoop aan de Hilledijk niet gevestigd op nummer 192a, maar op nummer 200.

25.2 Advies

De VRR adviseert om het aantal aanwezigen binnen 140 meter (100 % letaliteitscontour Bleve) vanaf het hart van het spoor te beperken; dit door verdichting rond het spoor te beperken en zulks vast te leggen in het bestemmingsplan.

Commentaar

Het bestemmingsplan voorziet in vervangende nieuwbouw aan de kop van de Beukelaarsstraat, binnen de bedoelde 140 meter zone. De persoonsdichtheid neemt hierdoor niet toe. Het als onbebouwd gebied bestemmen van deze locatie is vanwege sociale, stedenbouwkundige en financiële redenen niet wenselijk. Bovendien zou daarmee een bestaande woningbestemming verdwijnen.

In de regels is vastgelegd dat alle bebouwing op deze locatie mede ontsloten dient te worden vanaf de Beukelaarsstraat, hetzij door middel van reguliere in-/uitgangen, hetzij door middel van nooduitgangen.

10.2 Participatie

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard, daarom is er geen apart inspraaktraject gevolgd voor dit bestemmingsplan. De deelgemeente Feijenoord heeft tijdens de periode van terinzagelegging een bewonersavond georganiseerd over het bestemmingsplan.

Voor het bouwproject op de hoek Putselaan/Hilleliet heeft de deelgemeente Feijenoord in november 2009 een bewonersavond georganiseerd.

Bijlagen

Bijlage 1 Hogere waarden



Besluit hogere waarden Wet geluidhinder (definitief) **Bestemmingsplan Hillesluis**

Kenmerk: 21056247

Algemeen toetsingskader

De Wet geluidhinder (Wgh) beoogt de burger te beschermen tegen een te hoge geluidsbelasting. In deze wet zijn normen voor geluid van weg- en railverkeer en industrie vastgelegd. De Wgh hanteert voorkeurswaarden voor geluidsbelasting, waarvan ruimtelijke plannen onder bepaalde voorwaarden mogen afwijken. Het vaststellen van een hogere waarde dan de voorkeurswaarde is mogelijk na bestuurlijke afweging. In de Wgh is slechts een algemeen criterium voor het vaststellen van een hogere waarde opgenomen. Het college heeft ervoor gekozen een gemeentelijk ontheffingsbeleid voor woningen te ontwikkelen om enerzijds de mogelijkheid te vergroten om de leefomgevingskwaliteit te verbeteren en anderzijds als onderbouwing te dienen voor de ontheffingsbesluiten. Doelstelling van het beleid is dat in het ruimtelijke ontwerp het aantal gehinderden in woningen geminimaliseerd wordt. Ruimtelijke plannen worden getoetst aan het ontheffingsbeleid.

Ontwerpbestemmingsplan Hillesluis

Relevante ontwikkelingen in het plangebied in verband met de Wet geluidhinder zijn:

- woningen en een school op de hoek Putselaan/Hillevliet, tussen de Wielerstraat en de Slaghekstraat (locatie Wielslag: 96 woningen en een school)(locatie A in het akoestisch rapport)
- vervangende nieuwbouw, detailhandel en een parkeergarage aan de Groningerstraat, tussen de Beijerlandse laan en het Brabantseplein (locatie Groningerstraat: 40 woningen)(locatie B in het akoestisch rapport)
- vervangende nieuwbouw en maatschappelijke voorzieningen tussen de Beukelaarsdijk en de West-Varkenoordseweg kruising Slaghekstraat (locatie kop Beukelaarsdijk: 50 woningen)(locatie C in het akoestisch rapport)
- woningen hoek Adriaen Nimantstraat/Groene Hilledijk (locatie Adriaen Nimantstraat: 15 woningen)(locatie D in het akoestisch onderzoek)

Akoestisch rapport

Voor het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Gemeentewerken Rotterdam van 11 december 2009, kenmerk 2009-0011 – MR8108, versie v1.1.

In het geluidonderzoek wordt ingegaan op verschillende bronnen: wegverkeer (incl. 30 km/u-wegen), railverkeer (incl. tramverkeer) en industrie.

Het geluidsonderzoek voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

Wegverkeer

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB overschrijdt voor:

- locatie A vanwege de Putselaan met 15 dB, vanwege de Hillevliet met 5 dB en vanwege de Slaghekstraat met 12 dB
- locatie B vanwege de Beijerlandse laan met 13 dB
- locatie C vanwege het Varkenoordse Viaduct met 4 dB en vanwege de Colosseumweg met 2 dB
- locatie D vanwege de Groene Hilledijk met 13 dB

De geluidsbelasting op het plan blijft hiermee lager dan de maximaal vast te stellen hogere waarde voor nieuwe woningen van 63 dB en voor vervangende nieuwbouw van 68 dB in de zone van bestaande binnenstedelijke wegen.

Railverkeer

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeurswaarde voor railverkeerslawaai van 55 dB overschrijdt voor:

- locatie C vanwege de spoorlijn Rotterdam-Dordrecht (traject 607 en 609) met 13 dB

De geluidsbelasting is hiermee gelijk aan de maximaal vast te stellen hogere waarde voor woningen in de zone van een spoorweg van 68 dB.

Industrie

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeurswaarde voor industrielawaai van 50 dB(A) op geen van de locaties wordt overschreden.

Aanvraag hogere waarden

Voor het realiseren van de beoogde woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen worden hogere waarden aangevraagd.

Niet wettelijke bronnen

In het rapport wordt ook ingegaan op de niet-wettelijke bronnen. Onderzocht zijn 30 km/u-wegen en het tramverkeer. De geluidsbelasting hiervan is relevant om te kunnen bepalen of voldaan wordt aan het ontheffingsbeleid, waarin onder meer als voorwaarde wordt gesteld dat sprake moet zijn van een geluidsluwe gevel.

Deze bronnen zijn ook van belang om te kunnen bepalen wat de totale geluidsbelasting is op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen in verband met de maatregelen die genomen moeten worden om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit.

Bovendien dient in het kader van de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de geluidskwaliteit van de omgeving.

30km/u-wegen

Uit het akoestisch onderzoek (bijlage 4b) blijkt dat als gevolg van het wegverkeer van de Slaghekstraat (locatie A en C), de Beijerlandsestraat, de Brabantsestraat en de Beverstraat (locatie B) en de West-Varkenoordseweg (locatie C) geluidsbelastingen tot 56 dB optreden. Bij het bepalen van deze geluidsbelasting is een aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wgh toegepast van 5 dB. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB voor nieuwbouw (locatie A, B en D) en 68 dB voor vervangende nieuwbouw (locatie C) wordt niet overschreden.

Tramverkeer

Uit het akoestisch onderzoek (bijlage 4a) blijkt dat als gevolg van het tramverkeer de volgende geluidsbelastingen optreden:

- op locatie A als gevolg van tramlijn 2 op de Hillevliet: 53 dB
- op locatie B als gevolg van tramlijnen 20 en 25 op de Beijerlandselaan: 69 dB
- op locatie C als gevolg van tramlijn 23 op het Varkenoordse Viaduct: 53 dB

De geluidsbelastingen op de locaties A en C zijn vergelijkbaar met de geluidsbelastingen als gevolg van het wegverkeer. Het tramverkeer op locatie B is de maatgevende geluidbron en overschrijdt daar de maximaal vast te stellen hogere waarde voor vervangende nieuwbouw voor wegverkeer van 68 dB.

Motivering van het besluit

Onderstaand wordt een afweging gemaakt van de mogelijke maatregelen om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeer

Bronmaatregelen

Gelet op de verkeersfunctie van de wegen is het aanpassen van de verkeerscirculatie bij de locaties A, B en D geen optie. Het aanbrengen van een stiller wegdektype is bij locatie A vanwege de ligging nabij een kruispunt niet goed mogelijk. De geluidsreductie is daardoor zeer beperkt en staat niet in verhouding tot de kosten. Het aanbrengen van stil asfalt op de Beijerlandsedijk voor locatie B heeft geen zin, omdat de geluidbelasting van het tramverkeer ter plaatse maatgevend is. Ook voor locatie C geldt dat maatregelen weinig nut hebben omdat de geluidsbelasting van de spoorweg ter plaatse maatgevend is (zie ook hierna bij railverkeer). Voor locatie D staan de kosten voor stil asfalt niet in verhouding met het aantal woningen.



Overdrachtsmaatregelen

Het aanbrengen van geluidsschermen langs de Putselaan, Hillevliet, Slaghekstraat, Beijerlandse laan en Groene Hilledijk is vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk of wenselijk. Het plaatsen van een geluidsscherm in een stadswijk is ongewenst. Het in afwijking van de bestaande gevels naar achteren plaatsen van de gevels van de plannen is ongewenst. Het plaatsen van een geluidsscherm is uit oogpunt van verkeersveiligheid ongewenst.

Gevelmaatregelen

Op basis van bovenstaande overwegingen is het niet mogelijk zodanige maatregelen te treffen, dat vanwege wegverkeerslawaai aan de voorkeurswaarde van 48 dB wordt voldaan. De beoogde woningen en de school, waarbij de voorkeurswaarde wordt overschreden, moeten aan de geluidsnormen van het Bouwbesluit voldoen en moeten derhalve worden voorzien van aanvullende geluidwerende gevelmaatregelen.

Railverkeer

Bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen

Railverkeer is alleen bij locatie C relevant. Op het spoortraject zijn al bronmaatregelen uitgevoerd (raildempers). In overleg met de bewoners is in 2003 besloten geen (hoge) geluidsschermen langs het spoor te plaatsen.

Gevelmaatregelen

Op basis van bovenstaande overwegingen is het niet mogelijk zodanige maatregelen te treffen, dat vanwege railverkeerslawaai aan de voorkeurswaarde van 55 dB wordt voldaan. De beoogde woningen, waarbij de voorkeurswaarde wordt overschreden, moeten aan de geluidsnormen van het Bouwbesluit voldoen en zullen derhalve worden voorzien van de aanvullende geluidwerende gevelmaatregelen.

Cumulatie van geluid

Wanneer geluidgevoelige locaties zijn gelegen in de geluidzones van verschillende bronsoorten en de voorkeurswaarde wordt overschreden, dient de geluidsbelasting conform artikel 110f van de Wgh te worden gecumuleerd. Bij het bepalen van de gecumuleerde geluidbelasting wordt de aftrek op grond van artikel 110g van de Wgh voor wegverkeerslawaai niet toegepast.

Er is alleen bij locatie C sprake van twee verschillende bronsoorten, wegverkeer en railverkeer. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 65 dB. Deze waarde geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

NB.

Indien ook rekening wordt gehouden met de niet-wettelijke bronnen bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer en het tramverkeer in locatie B 70 dB. De geluidbelasting op deze locatie is hoog. Er zullen maatregelen worden genomen om in het binnenmilieu een goede kwaliteit te garanderen.

Ontheffingsbeleid

Volgens het Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder moeten bij woningen, waarvoor een hogere waarde is verleend, tenminste één geluidsluwe gevel en geluidsluwe buitenruimte aanwezig zijn. Aan deze eis wordt bij alle locaties voldaan, behalve voor een aantal woningen bij locatie D. Er zijn bouwkundige oplossingen mogelijk. Het ontheffingsbeleid geeft ook andere oplossingen. Om te zorgen dat aan het ontheffingsbeleid wordt voldaan is voor locatie D in het besluit een voorwaarde opgenomen.

Conclusie

Omdat de geluidsbelasting de ten hoogste toelaatbare waarde niet overschrijdt, is het bestemmingsplan te realiseren na het vaststellen van hogere waarden.

Rekenpunten

In het akoestisch onderzoek is per locatie op een aantal rekenpunten de geluidbelasting berekend. Binnen de locaties zijn niet op alle plaatsen waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd rekenpunten neergelegd. Het is om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit gelet op de kosten niet gewenst om bij het bepalen van de maatregelen op zijden, of gevels van locaties uit te gaan van de hoogste waarde van de op die zijde, of gevel berekende geluidbelasting.

Om deze reden is in dit besluit de voorwaarde opgenomen dat in deze gevallen de aan te houden geluidbelasting dient te worden afgeleid van de op die zijde, of gevel gelegen twee dichtstbijzijnde rekenpunten.

Procedure

Op het besluit tot vaststelling van een hogere waarde is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Conform artikel 110c lid 1 van de Wet geluidhinder heeft het ontwerpbesluit hogere waarde, inclusief de relevante stukken heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Aan belanghebbenden is in deze periode de gelegenheid geboden om zienswijzen mondeling en/of schriftelijk in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Hierna dienen de hogere waarden uiterlijk tegelijkertijd met het bestemmingsplan te worden vastgesteld. De termijn voor het indienen van een beroepsschrift tegen het besluit hogere waarden vangt aan met ingang van de dag waarop beroep kan worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassing

Ten opzichte van het ontwerp is het definitieve besluit gewijzigd.

Bij locatie B is het aantal woningen, waarvoor de hogere waarde geldt, gewijzigd van 30 naar 40 woningen.

Besluit

Gelet op artikel 83, 107 en 110a van de Wet geluidhinder besluiten burgemeester en wethouders van Rotterdam voor het bestemmingsplan Hillesluis de hogere waarden vanwege wegverkeer en railverkeer onder de navolgende voorwaarden als volgt vast te stellen:

1. Geluidluwe gevel:

Voor de woningen op locatie D dient voor realisatie aan de DCMR aangetoond te worden, dat de woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte, of aan de DCMR aangetoond te worden dat voldoende aandacht wordt geschonken aan de leefomgevingskwaliteit;

2. Rekenpunten:

Bij woningen, of andere geluidsgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd aan zijden, of gevels waar in het akoestisch onderzoek geen rekenpunt is neergelegd dient de aan te houden geluidsbelasting te worden afgeleid van de op die zijde, of gevel gelegen twee dichtstbijzijnde rekenpunten;

3. Vast te stellen hogere waarden:

Voor rekenpunten en locaties: zie het akoestisch rapport.



Zoneplichtige weg: Putselaan				
locatie	bestemming/ aantal	rekenpunt	rekenhoogte	hogere waarde in dB
locatie A	96 woningen en een school	A1.2	7,50	56
			10,50	56
			16,50	56
			22,50	55
			28,50	55
			34,50	55
			40,50	54
			46,50	54
		A1.3	7,50	58
			10,50	58
			16,50	58
			22,50	57
			28,50	56
			34,50	56
			40,50	55
			46,50	55
		A1.4	7,50	62
			10,50	62
			16,50	62
			22,50	61
			28,50	60
			34,50	60
			40,50	59
			46,50	59
		A1.5	1,50	63
			4,50	63
			7,50	63
			10,50	62
			16,50	62
			22,50	61
			28,50	61
			34,50	60
			40,50	59
			46,50	59
		A1.6	22,50	57
			28,50	58
			34,50	57
			40,50	57
			46,50	56
		A1.7	22,50	49
			28,50	53
			34,50	54
			40,50	55
			46,50	54
		A1.09	1,50	55
			4,50	55
		A1.10	1,50	59
			4,50	59
		A2.1	1,50	63
			4,50	63
			7,50	63
			10,50	62
			13,50	62

			16,50	62
		A2.2	1,50	60
			4,50	61
			7,50	61
			10,50	61
			13,50	61
			16,50	61
		A2.3	1,50	57
			4,50	57
			7,50	58
			10,50	58
			13,50	58
			16,50	57
		A2.4	1,50	54
			4,50	55
			7,50	55
			10,50	55
			13,50	55
			16,50	55
		A3.3	1,50	52
			4,50	54
		A3.4	1,50	50
			4,50	52
		A4.7	1,50	49
			4,50	50
			7,50	50
			10,50	51
		A4.8	10,50	50
			13,50	51



Zoneplichtige weg: Hillevliet

locatie	bestemming/ aantal	rekenpunt	rekenhoogte	hogere waarde in dB
locatie A	96 woningen en	A1.1	7,50	50
			10,50	50
			16,50	50
			22,50	50
			28,50	50
			34,50	50
			40,50	49
			46,50	49
		A1.2	7,50	49
			10,50	49
			13,50	49
		A1.09	4,50	49
		A3.1	1,50	50
			4,50	51
		A3.2	1,50	49
			4,50	50
		A4.2	1,50	49
			4,50	50
			7,50	50
			10,50	51
			13,50	50
		A4.3	1,50	52
			4,50	53
			7,50	53
			10,50	53
			13,50	53
		A4.4	1,50	51
			4,50	52
			7,50	52
			10,50	52
			13,50	52
		A4.9	1,50	49
			4,50	50
			7,50	50
			10,50	50
			13,50	50

Zoneplichtige weg: Slaghekstraat				
locatie	bestemming/ aantal	rekenpunt	rekenhoogte	hogere waarde in dB
locatie A	72 woningen en school	A1.1	7,50	58
			10,50	57
			16,50	56
			22,50	55
			28,50	54
			34,50	53
			40,50	52
			46,50	52
		A1.2	7,50	60
			10,50	59
			16,50	57
			22,50	56
			28,50	55
			34,50	54
			40,50	53
			46,50	53
		A1.3	7,50	59
			10,50	58
			16,50	57
			22,50	56
			28,50	55
			34,50	54
			40,50	53
			46,50	52
		A1.4	7,50	52
			10,50	51
			16,50	50
			22,50	49
		A1.09	1,50	59
			4,50	59
		A1.10	1,50	58
			4,50	57
		A3.1	1,50	59
			4,50	59
		A3.2	1,50	58
			4,50	58
		A4.2	1,50	58
			4,50	58
			7,50	58
			10,50	57
			13,50	57
		A4.3	1,50	57
			4,50	57
			7,50	56
			10,50	56
			13,50	56
		A4.4	1,50	50
			4,50	50
			7,50	50
			10,50	50
			13,50	49



Zoneplichtige weg: Beijerlandselaan				
locatie	bestemming/ aantal	rekenpunt	rekenhoogte	hogere waarde in dB
locatie B	40 woningen	B.1	1,50	60
			4,50	61
			7,50	60
			10,50	60
		B.2	1,50	60
			4,50	60
			7,50	60
			10,50	60
Zoneplichtige weg: Varkenoordse Viaduct				
locatie	bestemming/ aantal	rekenpunt	rekenhoogte	hogere waarde in dB
locatie C	50 woningen	C1.4	4,50	49
			7,50	50
			10,50	51
			13,50	51
			16,50	51
		C1.5	4,50	50
			7,50	51
			10,50	51
			13,50	52
			16,50	52
		C1.6	1,50	49
			4,50	50
			7,50	51
			10,50	52
			13,50	52
			16,50	52
		C1.7	4,50	49
			7,50	50
			10,50	51
			13,50	51
			16,50	52

Zoneplichtige weg: Collosseumweg				
locatie	bestemming/ aantal	rekenpunt	rekenhoogte	hogere waarde in dB
locatie C	50 woningen	C1.5	10,50	49
			13,50	49
			16,50	49
		C1.6	4,50	49
			7,50	50
			10,50	50
			13,50	50
			16,50	50
		C1.7	4,50	49
			7,50	50
			10,50	50
			13,50	50



Zoneplichtige spoorweg: trajectnr. 607 en 609 (spoorlijn Rotterdam-Dordrecht)				
locatie	bestemming/ aantal	rekenpunt	rekenhoogte	hogere waarde in dB
locatie C	50 woningen	C1.4	1,50	64
			4,50	64
			7,50	65
			10,50	66
			13,50	66
			16,50	66
		C1.5	1,50	64
			4,50	65
			7,50	66
			10,50	67
			13,50	67
			16,50	67
		C1.6	1,50	65
			4,50	66
			7,50	67
			10,50	68
			13,50	68
			16,50	68
		C1.7	1,50	63
			4,50	64
			7,50	65
			10,50	66
			13,50	67
			16,50	67
		C1.8	13,50	62
			16,50	61

Andere wettelijke regelingen

Dit besluit laat onverlet dat er voor realisering van de bouwplannen mogelijk rekening gehouden dient te worden met andere wettelijke bepalingen.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTERS EN WETHOUDERS VAN ROTTERDAM

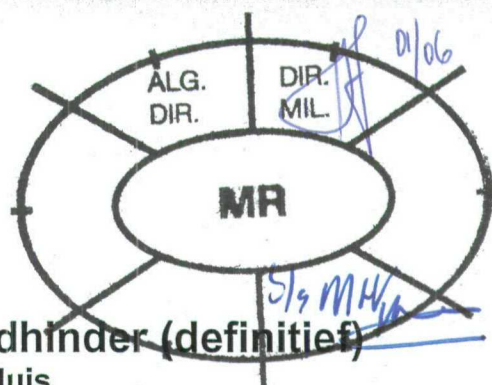
DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN,
(voor deze)

Drs. H. van Smaalen
Directeur Bijzondere Diensten

- 1 JUNI 2010

Afschrift

Een afschrift van dit besluit wordt verzonden naar: ProRail.



Besluit hogere waarden Wet geluidhinder (definitief) **Bestemmingsplan Hillesluis**

Kenmerk: 21056247

Algemeen toetsingskader

De Wet geluidhinder (Wgh) beoogt de burger te beschermen tegen een te hoge geluidsbelasting. In deze wet zijn normen voor geluid van weg- en railverkeer en industrie vastgelegd. De Wgh hanteert voorkeurswaarden voor geluidsbelasting, waarvan ruimtelijke plannen onder bepaalde voorwaarden mogen afwijken. Het vaststellen van een hogere waarde dan de voorkeurswaarde is mogelijk na bestuurlijke afweging. In de Wgh is slechts een algemeen criterium voor het vaststellen van een hogere waarde opgenomen. Het college heeft ervoor gekozen een gemeentelijk ontheffingsbeleid voor woningen te ontwikkelen om enerzijds de mogelijkheid te vergroten om de leefomgevingskwaliteit te verbeteren en anderzijds als onderbouwing te dienen voor de ontheffingsbesluiten. Doelstelling van het beleid is dat in het ruimtelijke ontwerp het aantal gehinderden in woningen geminimaliseerd wordt. Ruimtelijke plannen worden getoetst aan het ontheffingsbeleid.

Ontwerpbestemmingsplan Hillesluis

Relevante ontwikkelingen in het plangebied in verband met de Wet geluidhinder zijn:

- woningen en een school op de hoek Putselaan/Hillevliet, tussen de Wielerstraat en de Slaghekstraat (locatie Wielslag: 96 woningen en een school)(locatie A in het akoestisch rapport)
- vervangende nieuwbouw, detailhandel en een parkeergarage aan de Groningerstraat, tussen de Beijerlandselaan en het Brabantseplein (locatie Groningerstraat: 40 woningen)(locatie B in het akoestisch rapport)
- vervangende nieuwbouw en maatschappelijke voorzieningen tussen de Beukelaarsdijk en de West-Varkenoordseweg kruising Slaghekstraat (locatie kop Beukelaarsdijk: 50 woningen)(locatie C in het akoestisch rapport)
- woningen hoek Adriaen Nimantstraat/Groene Hilledijk (locatie Adriaen Nimantstraat: 15 woningen)(locatie D in het akoestisch onderzoek)

Akoestisch rapport

Voor het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Gemeentewerken Rotterdam van 11 december 2009, kenmerk 2009-0011 – MR8108, versie v1.1.

In het geluidonderzoek wordt ingegaan op verschillende bronnen: wegverkeer (incl. 30 km/u-wegen), railverkeer (incl. tramverkeer) en industrie.

Het geluidsonderzoek voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

Wegverkeer

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB overschrijdt voor:

- locatie A vanwege de Putselaan met 15 dB, vanwege de Hillevliet met 5 dB en vanwege de Slaghekstraat met 12 dB
- locatie B vanwege de Beijerlandselaan met 13 dB
- locatie C vanwege het Varkenoordse Viaduct met 4 dB en vanwege de Colosseumweg met 2 dB
- locatie D vanwege de Groene Hilledijk met 13 dB

De geluidsbelasting op het plan blijft hiermee lager dan de maximaal vast te stellen hogere waarde voor nieuwe woningen van 63 dB en voor vervangende nieuwbouw van 68 dB in de zone van bestaande binnenstedelijke wegen.



Zoneplichtige spoorweg: trajectnr. 607 en 609 (spoorlijn Rotterdam-Dordrecht)				
locatie	bestemming/ aantal	rekenpunt	rekenhoogte	hogere waarde in dB
locatie C	50 woningen	C1.4	1,50	64
			4,50	64
			7,50	65
			10,50	66
			13,50	66
			16,50	66
		C1.5	1,50	64
			4,50	65
			7,50	66
			10,50	67
			13,50	67
			16,50	67
			1,50	65
			4,50	66
			7,50	67
			10,50	68
		C1.6	1,50	65
			4,50	66
			7,50	67
			10,50	68
			13,50	68
			16,50	68
		C1.7	1,50	63
			4,50	64
			7,50	65
			10,50	66
			13,50	67
			16,50	67
		C1.8	13,50	62
			16,50	61

Andere wettelijke regelingen

Dit besluit laat onverlet dat er voor realisering van de bouwplannen mogelijk rekening gehouden dient te worden met andere wettelijke bepalingen.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTERS EN WETHOUDERS VAN ROTTERDAM

DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN,
(voor deze)

Drs. H. van Smaalen
Directeur Bijzondere Diensten

Afschrift

Een afschrift van dit besluit wordt verzonden naar: ProRail.

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Hillesluis van de gemeente Rotterdam.

1.2 Aanbouw (uitbouw)

Een uitbreiding van het hoofdbouw in één bouwlaag (hieronder wordt tevens een uitbouw begrepen).

1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Achtertuin

Tuingedeelte gelegen achter de achtergevel bouwgrens en de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde hiervan tot aan de zijergrens.

1.6 Archeologisch deskundige

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam of een andere deskundige op het gebied van archeologie.

1.7 Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 Bebouwingspercentage

Een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bestemmingsvlak door gebouwen mag worden ingenomen.

1.9 Bedrijven

De bedrijven genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

1.10 Belwinkel

Een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het ter plaatse tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet. Een op de openbare weg geplaatste telefooncel wordt hier niet onder begrepen.

1.11 Beperkt kwetsbare objecten:

- a. woningen, kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover deze objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- b. sporthallen, zwembaden, speeltuinen;
- c. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- d. andere objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;

- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.12 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het besluit externe veiligheid inrichtingen zoals dat luidt ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.13 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0599BP00630-va01 met de bijbehorende regels.

1.15 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 Bouwaanduidingen

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

1.17 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.18 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak c.q. een lijn welke niet door gebouwen mag worden overschreden.

1.19 Bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, vliering, zolder, souterrain, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als een afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als een aparte bouwlaag geteld.

NB: onder het "theoretisch profiel van een kap" wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt.

1.20 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.21 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwverordening

Bouwverordening Rotterdam 1993, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.23 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.24 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.25 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

Het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen worden niet tot het b.v.o. gerekend.

1.26 Bijgebouw

Vrijstaand gebouw dat door constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een hoofdgebouw gelegen op hetzelfde perceel.

1.27 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 Dakterras

Een bouwkundige voorziening op het platte dak van een woning dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit.

1.29 Erf

Terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen, waterlopen en bouwwerken van lichte constructie (carports, slagbomen, fietsenstallingen e.d.).

1.30 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.31 Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

Hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen.

NB delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten, maken voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

1.32 Gestapelde woningen

Woningen, gestapeld met woningen (soms ook gestapeld met andere functies, welke dan in de bestemmingsomschrijving vermeld dienen te zijn).

1.33 Grondgebonden woningen

Woningen met een eigen tuin.

1.34 Hoofdgebouw

Gebouw dat door zijn constructie en/of afmeting als dominant is aan te merken ten opzichte van de bijbehorende bijgebouwen gelegen op hetzelfde perceel.

1.35 Horeca

Inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.36 Kap

Een afdekking van een gebouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek ten minste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

1.37 Kantoren

Gebouwen (c.q. deel van gebouwen) ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden van administratieve aard.

1.38 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter

1.39 Kwetsbare objecten

- a. woningen, met uitzondering van:
 - 1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
 - 2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - 2. scholen;
 - 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - 1. kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van meer dan 1500 m² per object;
 - 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o. meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.40 Laagbouw woningen

Woningen, niet gestapeld met woningen of andere functies. Woonwagens c.q. woonwagenstandplaatsen worden niet hieronder begrepen.

1.41 Maaiveld

De bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.42 Maatschappelijk

Voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

1.43 Milieudeskundige

De directeur van de Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond (DCMR) of de daarvoor in de plaats tredende instantie.

1.44 Openbaar nutsvoorzieningen

Op het openbaar leidingen net aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, blokverwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt niet hieronder begrepen).

1.45 Peil (straat-)

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

1.46 Praktijkruimte

Een werkruimte, welke geen onderdeel uitmaakt van een woning.

1.47 Publieke dienstverlening

Bestuursorganen van de overheid en de daaraan gekoppelde ambtelijke diensten ten behoeve van de beleidsvoorbereiding en -uitvoering, alsmede politie, brandweer, reinigingsdiensten, gezondheidsdiensten.

1.48 Rijbaan

Elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte, met uitzondering van (brom)fietspaden.

1.49 Rijstrook

Gedeelte van de rijbaan van een weg (welke door middel van doorgetrokken of onderbroken strepen gemarkeerd is,) van zodanige breedte dat bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen daarvan gebruik kunnen maken.

1.50 Souterrain

Een gebruiksruimte in een gebouw dat zich gedeeltelijk ondergronds bevindt.

1.51 Straatmeubilair

Voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken, plantenbakken e.d.

1.52 Tuin

Terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt.

1.53 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.54 Water

Waterlopen (sloten, singels, vijvers e.d.) ten behoeve van de waterberging, alsmede de aan- en afvoer van oppervlaktewater.

1.55 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.56 Wet ruimtelijke ordening

De wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.57 Winkel

Detailhandelsvestiging en/of daarmee vergelijkbare vestiging voor de verrichting van diensten aan of ten behoeve van particulier c.q. eindconsument. Een belwinkel wordt hier niet onder begrepen.

1.58 Woningwet

De Woningwet zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.59 Zijtuin

Tuingedeelte gelegen tussen de denkbeeldige lijnen getrokken in het verlengde van de voor- en achtergevel bouwgrenzen.

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het Peil (straat-) tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidismuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.

2.6 de breedte van een gebouw

van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. voorzieningen van openbaar nut;
- b. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. Waterstaat - Waterstaatkundige functie, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Algemeen*

Op de voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 *Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' resp. Waterstaat - Waterstaatkundige functie, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing.

3.2.3 *Bebouwingsnormen*

- a. De maximum goothoogte voor gebouwen bedraagt 4 meter;
- b. bouwwerken mogen niet groter zijn dan 80 m³.

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- b. woningen en openbaar nutsvoorzieningen zowel op de begane grond als op de verdiepingen, met dien verstande dat aan de Beijerlandse laan en Groene Hilledijk woningen uitsluitend op de verdiepingen zijn toegestaan; met uitzondering van Beijerlandse laan 87, 89, 129 en 131;
- c. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage", tevens voor een parkeergarage (al dan niet ondergronds), met de daarbij behorende voorzieningen, zoals hellingbanen, trappenhuizen, liftschachten, ontluchtingsschachten e.d.;
- d. ter plaatse van de aanduiding "horeca", tevens voor horeca, uitsluitend op de begane grond (Beijerlandse laan 1, 15, 21, 33, 32, 46, 50, 133-135, 145A 149, 151, 165, Bree 27-29, 31A, 39B, Hilledijk 208, Riederlaan 83-85, 87, Slaghekstraat 73-75, 77, 103, Wapenstraat 12); tevens is horeca toegestaan op de begane grondlaag van het Strijenseplein;
- e. ter plaatse van de aanduiding "belwinkel", tevens voor een belwinkel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat bedoeld gebruik niet meer is toegestaan nadat deze functie vervangen is door een functie genoemd onder sub a. of b. (Bree 25 B, Groene Hilledijk 294A, Hilledijk 291 A, Riederlaan 81 A, 2e Rosestraat 34B, Zuidpolderstraat 69 C / 71 C);
- f. ter plaatse van de aanduiding "seksinrichting", tevens voor een seksinrichting, met dien verstande dat bedoeld gebruik niet meer is toegestaan nadat deze functie vervangen is door een functie genoemd onder sub a. of b. (Hilledijk 206 B);
- g. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang", tevens voor een onderdoorgang;
- h. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

4.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

4.2.3 Bebouwingsnormen

- a. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" dienen gebouwen plat te worden afgedekt;
- b. kantoren mogen elk niet groter zijn dan 1000 m² b.v.o.;
- c. bedrijfskantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het totale b.v.o. van het betreffende bedrijf innemen tot een maximum van 3000 m² b.v.o.;
- d. een parkeergarage, als bedoeld in lid 4.1, mag niet meer dan een bouwlaag tellen;
- e. openbaar nutsvoorzieningen zijn slechts inpandig toegestaan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Woningen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

4.3.2 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

4.3.3 Verbod geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen

Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.

4.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.3.2 ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven, die daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen. Alvorens de ontheffing te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de ontheffing aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de milieudeskundige te overleggen.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 wro-zone - wijzigingsgebied - 1

Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied - 1" (Beijerlandse laan 129 t/m 167, alsmede Zuidpolderstraat 77) kunnen burgemeester en wethouders op grond van het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de begane grondlaag in die zin wijzigen dat tevens horeca is toegestaan.

4.5.2 Voorwaarden voor toepassing

- a. Van niet meer dan 6 panden mag de bestemming verruimd worden ten behoeve van horeca;
- b. uitsluitend die horeca is toegestaan die past in het horecabeleid van de deelgemeente Feijenoord, zoals vastgelegd in de Horecanota 2007-2011 van genoemde deelgemeente.

4.5.3 Voorlopig gebruiksverbod

Gebruik ten behoeve van de nieuwe functie is slechts toegestaan overeenkomstig een inwerking getreden wijzigingsplan.

4.5.4 Procedure

Alvorens een wijzigingsplan vast te stellen, bieden burgemeester en wethouders belanghebbenden gelegenheid zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan aan hun college kenbaar te maken.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- b. woningen, zowel op de begane grond als op de verdieping(en);
- c. ter plaatse van de aanduiding "horeca", tevens voor horeca op de begane grond (Hillevliet 74B, 140A, Polderlaan 31, 33, 67, Riederlaan 42, 44, Slaghekstraat 30, 32, 90B);
- d. ter plaatse van de aanduiding "belwinkel", tevens voor belwinkel op de begane grond, met dien verstande dat bedoeld gebruik niet meer is toegestaan nadat deze functie vervangen is door een functie genoemd onder sub a. of b. (Polderlaan 9 B, Polderlaan 58 A);
- e. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel", tevens voor detailhandel op de begane grond (Polderlaan 5, 11, 19/21, 23, 25, 43/45, 44/46, 63, Riederlaan 31, 36, 46, Slaghekstraat 34, Van Haeftenstraat 4 en 24);
- f. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang", tevens voor een onderdoorgang;
- g. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "overkraging", tevens voor een overkraging;
- h. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 2' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

5.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

5.2.3 Bebouwingsnormen

- a. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" dienen gebouwen plat te worden afgedekt;
- b. kantoren mogen elk niet groter zijn dan 1000 m² b.v.o.;
- c. bedrijfskantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het totale b.v.o. van het betreffende bedrijf innemen tot een maximum van 3000 m² b.v.o.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Woningen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

5.3.2 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

5.3.3 Verbod geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen

Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.

5.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.3.2 ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven, die daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen. Alvorens de ontheffing te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de ontheffing aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de milieudeskundige te overleggen.

Artikel 6 Gemengd - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden (locatie Groningerstraat) zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping;
- b. woningen, zowel op de begane grond als op de verdiepingen, met dien verstande dat aan de zijde van de Beijerlandse laan geen woningen op de begane grond zijn toegestaan;
- c. een voetgangerstraat, met aanliggende bebouwing, voor voetgangersverkeer tussen de Beijerlandse laan en het Brabantseplein, zodanig gesitueerd dat de voetgangersverbinding in het verlengde zal liggen van het Strijenseplein;
- d. voorzieningen ten behoeve van de functies genoemd onder sub a. t/m c., t.w. een ondergrondse parkeergarage en een parkeerdek boven de detailhandelsvoorzieningen, hellingbanen, trappenhuizen, liftschachten, ontluchtingsschachten, laad- en loszones, openbaar nutsvoorzieningen e.d.;
- e. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 3' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

6.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

6.2.3 Bebouwingsnormen

- a. De voetgangersstraat als bedoeld in lid 6.1 mag een maximum breedte van 15 meter hebben en dient minimaal 10 meter breed te zijn; deze straat mag overbouwd worden met een loopbrug ten behoeve van de onstluiting van de parkeervoorzieningen;
- b. In afwijking van de maatvoeringsaanduiding op de plankaart, is een maximum bouwhoogte van 9 meter ten opzichte van het maaiveld van de Beverstraat toegestaan in een strook van 22 meter diep, gemeten uit de achtergevelbouw grens van de woningen aan de Beverstraat;
- c. Niet meer dan 4000 m² b.v.o. detailhandel is toegestaan;
- d. Niet meer dan 40 woningen zijn toegestaan;
- e. Niet meer dan 60 m³ openbaar nutsvoorzieningen is, uitsluitend in pandig, toegestaan.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.2.3 sub a in die zin dat de toegestane maximum breedte van de passage met ten hoogste 5 meter mag toenemen, indien de passage behalve voor voetgangers, ook voor ander langzaam verkeer gebruikt zal worden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Woningen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

6.4.2 Verbod geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen

Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.

6.4.3 Parkeervoorzieningen

De parkeervoorzieningen als bedoeld in lid 6.1 mogen uitsluitend worden gebruikt voor de parkeerbehoefte van de aldaar genoemde detailhandelvoorzieningen en woningen.

Artikel 7 Gemengd - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. woningen, uitsluitend op de verdieping(en).
- c. ter plaatse van de aanduiding "horeca" , tevens voor horeca op de begane grond, (Beijerlandse laan 65, 82, Groene Hilledijk 178B, 180A, 196-198, 288, 296, 298, Randweg 4, 2^e Rosestraat 26,30,38,40, Slaghekstraat 58 ; tevens is horeca toegestaan op de begane grond van het Strijenseplein, aan de Strijensestraat 70 hoek Beijerlandse laan 127, alsmede aan de Beijerlandse laan 147A;
- d. ter plaatse van de aanduiding "belwinkel", tevens voor belwinkel op de begane grond, met dien verstande dat bedoeld gebruik niet meer is toegestaan nadat deze functie vervangen is door een functie genoemd onder sub a. of b. (Beijerlandse laan 123 A, 138, 169, 204, Slaghekstraat 56 B;
- e. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk", tevens voor een dansschool (Groningerstraat 2B);
- f. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden;
- g. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 4' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

7.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

7.3.1 Verbod geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen

Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Gemengd - 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd - 5" aangewezen gronden (locatie kop Beukelaarsstraat) zijn bestemd voor :

- a. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- b. woningen, op alle bouwlagen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de functies genoemd onder sub a en b., t.w. liftschachten, trappenhuizen, openbaar nutsvoorzieningen e.d.;
- d. "Waarde - Archeologie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 5' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

8.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

8.2.3 Bebouwingsnormen

- a. maatschappelijke voorzieningen mogen niet meer dan 450 m² b.v.o. innemen;
- b. niet meer dan 40 woningen zijn toegestaan;
- c. openbaar nutsvoorzieningen mogen niet meer dan 60 m³ innemen; deze functie is uitsluitend inpandig toegestaan;
- d. alle bebouwing dient mede ontsloten te worden vanaf de Beukelaarsstraat, hetzij via reguliere in-/uitgangen, hetzij door middel van nooduitgangen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Woningen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

8.3.2 Verbod geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen

Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.

Artikel 9 Gemengd - 6

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 6' aangewezen gronden (locatie Wielslag) zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping;
- b. woningen, maatschappelijke voorzieningen (incl. horeca ten dienste van deze functie), zowel op de begane grond als op de verdieping(en);
- c. voorzieningen ten behoeve van de functies genoemd onder sub a. t/m b., t.w. (al dan niet gebouwde) parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, hellingbanen, luifels, trappenhuizen, liftschachten, openbaar nutsvoorzieningen e.d. ;
- d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "overkraging", tevens voor een overkraging;
- e. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 6' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

9.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

9.2.3 Bebouwingsnormen

- a. openbaar nutsvoorzieningen zijn slechts inpandig toegestaan;
- b. de volgende maxima zijn toegestaan voor de functies genoemd in lid 9.1:
 - 1. 600 m2 b.v.o. detailhandel;
 - 2. 11.000 m2 b.v.o. maatschappelijke voorzieningen (incl. horeca ten dienste van deze functie);
 - 3. 4000 m2 parkeren;
 - 4. 10.500 m2 woningen;
 - 5. 60 m3 openbaar nutsvoorzieningen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Woningen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

Artikel 10 Gemengd - 7

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 7' aangewezen gronden (locatie Beijerkop-oost) zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, zowel op de begane grond als op de eerste verdieping;
- b. woningen, op alle verdiepingen, behalve de begane grond;
- c. voorzieningen ten behoeve van de functies genoemd onder sub a. en b., t.w. (al dan niet gebouwde) parkeervoorzieningen, laad- en loszones, hellingbanen, liftschachten, trappenhuizen, openbaar nutsvoorzieningen e.d.;
- d. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang", tevens voor een onderdoorgang;
- e. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 7' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

10.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

10.2.3 Bebouwingsnormen

- a. openbaar nutsvoorzieningen zijn slechts inpandig toegestaan;
- b. de volgende maxima gelden voor de functies welke genoemd zijn in lid 10.1
 - 1. voor detailhandel, niet meer dan 5115 m² b.v.o.;
 - 2. voor openbaar nutsvoorzieningen, niet meer dan 60 m³;
 - 3. voor woningen, niet meer dan 76 stuks.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Woningen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
- d. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage", tevens voor een ondergrondse parkeergarage, met de daarbij behorende ondergrondse en bovengrondse voorzieningen, zoals hellingbanen, ontluchtingsschachten, liftschachten, trappenhuizen, ontsluitingswegen en -paden e.d.
- e. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- f. Waterstaat - Waterkering, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- g. Waterstaat - Waterstaatkundige functie, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. - portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, wachthuisjes e.d., elk niet groter dan 80 m³;
- d. een parkeergarage, als bedoeld in lid 11.1, welke niet meer dan een (ondergrondse) bouwlaag mag tellen.

11.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', Waterstaat - Waterkering resp. Waterstaat - Waterstaatkundige functie, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing.

Artikel 12 Horeca

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horeca-inrichting;
- b. 'Waarde - Archeologie' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. Waterstaat - Waterstaatkundige functie, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor 'Horeca' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

12.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie' resp. Waterstaat - Waterstaatkundige functie, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing.

Artikel 13 Horeca - Hotel

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca - Hotel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een hotel;
- b. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de voor 'Horeca - Hotel' bestemde gronden mag uitsluitende worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

13.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 14 Maatschappelijk - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening, met het daarbij behorende erf;
- b. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

14.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

14.2.3 Bebouwingsnormen

- a. Waar een bouwvlak is aangegeven, zijn gebouwen zijn slechts in het bouwvlak toegestaan.
- b. Voor bebouwing aan de Polderstraat 75 geldt een maximum goothoogte van 5 meter.

Artikel 15 Maatschappelijk - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening, met het daarbij behorende erf.
- b. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet geheel of ten dele ondergronds;
- c. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk - 2' bestemde gronden mag uitsluitende worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

15.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

15.2.3 Bebouwingsnormen

Waar een bouwvlak is aangegeven, zijn gebouwen zijn slechts in het bouwvlak toegestaan.

15.3 Specifieke gebruiksregels

De voor voor 'Maatschappelijk - 2' bestemde gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder.

Artikel 16 Sport - Sport- en speelterrein

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Sport- en speelterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden en speelterreinen, met bijbehorende bebouwing en erf;
- b. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de voor 'Sport - Sport- en speelterrein' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, zoals kleedgebouwtjes/bergingen, een clubgebouw/kantine, lichtmasten, vlaggenmasten.

16.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

16.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 6 meter; lichtmasten, vlaggenmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 15 meter;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 10.

Artikel 17 Tuin

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- d. aanbouwen en bijgebouwen;
- e. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage", tevens voor een ondergrondse parkeergarage, met bijbehorende bovengrondse en ondergrondse voorzieningen.
- f. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren en gebouwde terrassen, alsmede hellingbanen en brandtrappen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen;
- c. aanbouwen en bijgebouwen, uitsluitend in de achter- en zijtuin.

17.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

17.2.3 Bebouwingsnormen

- a. niet meer dan 50% van het oppervlak van de achtertuin mag worden bebouwd;
- b. een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 3 meter (gemeten vanaf de zijgevelbouwgrens);
- c. een aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet dieper zijn dan 3 meter (gemeten vanaf de achtergevelbouwgrens);
- d. de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau (+ 25 cm) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een schuin dakvlak met dezelfde hellingshoek als de kap/schuin dakvlak op het hoofdgebouw;
- e. een bijgebouw mag niet groter zijn dan 30 m² b.v.o;
- f. een bijgebouw mag niet hoger zijn dan 3 meter, gemeten vanaf maaiveld;
- g. aanbouwen/bijgebouwen dienen een afstand van tenminste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
- h. aanbouwen/bijgebouwen dienen een afstand van tenminste 1 meter tot de erfgrans aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied;
- i. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- j. uitstekende delen aan gebouwen, mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten tenminste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
- k. erfafscheidingen mogen niet hoger dan 2 meter worden; pergola's niet hoger dan 3 meter;
- l. de ondergrondse parkeergarage mag niet meer dan een bouwlaag tellen;
- m. ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage zijn ondergrondse en bovengrondse voorzieningen toegestaan, zoals hellingbanen, liftschachten, trappenhuisen, ontluchtingsschachten e.d.

Artikel 18 Verkeer - Erf

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Erf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen en waterlopen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Erf' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een carport, slagboom, fietsenrekken, erfafscheidingen (elk niet hoger dan 2 meter) e.d.
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

18.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 19 Verkeer - Garagebox

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Garagebox' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. garageboxen voor de stalling van (motor)voertuigen;
- b. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Garagebox' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

19.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

19.2.3 Bebouwingsnormen

De maximum goothoogte voor gebouwen bedraagt 3 meter.

19.3 Specifieke gebruiksregels

Garageboxen mogen uitsluitend worden gebruikt voor de stalling van (motor)voertuigen, alsmede voor huishoudelijke berging.

Artikel 20 Verkeer - Parkeergarage

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Parkeergarage' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een parkeergarage (al dan niet ondergronds), met de daarbij behorende ondergrondse en/of bovengrondse voorzieningen;
- b. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Parkeergarage' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

20.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

20.2.3 Bebouwingsnormen

- a. een parkeergarage mag niet meer dan 1 bouwlaag omvatten;
- b. ten behoeve van een parkeergarage zijn zowel ondergrondse, als bovengrondse voorzieningen toegestaan, zoals hellingbanen, trappenhuizen, liftschachten, ontluchtingsschachten e.d.

Artikel 21 Verkeer - Spoorverkeer

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Spoorverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorbanen ten dienste van het spoorwegverkeer, met de bijbehorende voorzieningen, alsmede groen, water, ontsluitingswegen en -paden e.d.;
- b. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Spoorverkeer' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. de in lid 21.1 bedoelde spoorbanen, kunstwerken, zoals viaducten, bruggen en duikers en overige voor het functioneren van het spoorwegverkeer nodige bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bovenleidingen, seinpalen, overwegbomen, straatmeubilair, reclame-inrichtingen, geluidswerende voorzieningen e.d.

21.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

21.2.3 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen niet hoger zijn dan 10 meter; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger dan 15 meter.

Artikel 22 Verkeer - Verblijfsgebied

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- g. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage", tevens voor een ondergrondse parkeergarage, met de daarbij behorende bovengrondse en ondergrondse voorzieningen;
- h. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "overkraging", tevens voor een overkraging;
- i. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen elk niet groter mogen zijn 80 m³;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 22.1, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. een parkeergarage, als bedoeld in lid 22.1, welke niet dan een (ondergrondse) bouwlaag mag tellen;
- d. de bovengrondse en ondergrondse voorzieningen te behoeve van de ondergrondse parkeergarage, zoals hellingbanen, trappenhuizen, liftschachten, ontluchtingsschachten e.d.

22.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 23 Verkeer - Wegverkeer

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
- b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
- c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken ten behoeve van kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding "kiosk", tevens voor een kiosk;
- g. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- h. Leiding - Riool, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- i. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- j. Waterstaat - Waterkering, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- k. Waterstaat - Waterstaatkundige functie, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Wegverkeer' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen elk niet groter mogen zijn 80 m³;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 23.1, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

23.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor Leiding - Riool, 'Waarde - Archeologie', Waterstaat - Waterkering resp. Waterstaat - Waterstaatkundige functie, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 24 Water - 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater ten behoeve van de waterhuishouding van het omliggende gebied, met bijbehorende voorzieningen, zoals kunstwerken, taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "brug", tevens voor een brug;
- c. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water - 1' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.

24.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 25 Wonen

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende inpandige bergingen, garageboxen, alsmede inpandige nutsvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "horeca", tevens voor een horecavestiging, uitsluitend op de begane grond (Breeweg 65 B);
- c. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk", tevens voor maatschappelijke voorzieningen (Randweg 32, 46; Schildstraat 114, Slaghekstraat 140;);
- d. ter plaatse van de aanduiding "kantoor", tevens voor kantoor (Hillevliet 16-18, Randweg 26-28, Randweg 102);
- e. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf", tevens voor bedrijven, uitsluitend op de begane grond (Hillevliet 68, Van Malsenstraat 95);
- f. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang", tevens voor een onderdoorgang;
- g. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen " bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

25.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

25.2.3 Bebouwingsnormen

Erfafscheidingen mogen niet hoger worden dan 2 meter.

25.3 Specifieke gebruiksregels

25.3.1 Woningen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

25.3.2 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

25.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in het vorige lid ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven, die daarmede naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen. Alvorens de ontheffing te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de ontheffing aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de milieudeskundige te overleggen.

Artikel 26 Wonen - Berging

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Berging' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. bergingen voor huishoudelijke doeleinden;
- b. 'Waarde - Archeologie' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - Berging' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

26.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

26.2.3 Bebouwingsnormen

De maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt 3 meter.

Artikel 27 Wonen - Bijzonder woongebouw

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Bijzonder woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouw(en) ten behoeve van bewoning en zorgverlening, met gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, een kleine winkelruimte en inpandige bergingen, alsmede een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
- b. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage", tevens voor een ondergrondse parkeergarage, met de daarbij behorende ondergrondse en bovengrondse voorzieningen;
- c. erf, behorende bij bovengenoemde functies;
- d. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - Bijzonder woongebouw' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

27.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

27.2.3 Bebouwingsnormen

- a. parkeergarages mogen niet meer dan 1 bouwlaag tellen;
- b. ten behoeve van ondergrondse parkeergarage zijn voorzieningen toegestaan zoals hellingbanen, liftschachten, ontluchtingsschachten, trappenhuizen e.d.;
- c. een winkelruimte mag niet groter zijn dan 75 m² (verkoop vloeroppervlak) per gebouw.

27.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

Artikel 28 Woongebied

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende inpandige bergingen / garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. voorzieningen ten dienste van de functie genoemd onder sub a., t.w. groen, water, tuin, openbaar nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden;
- c. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

Op de voor 'Woongebied' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

28.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

28.2.3 Bebouwingsnormen

- a. niet meer dan 8 woningen zijn toegestaan;
- b. niet meer dan 4 bouwlagen zijn toegestaan;
- c. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 70;
- d. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
 - 1. erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 2 meter;
 - 2. lichtmasten niet hoger mogen zijn dan 15 meter.
- e. nutsvoorzieningen - al dan niet inpandig - mogen per bestemmingsvlak niet meer dan 60 m³ innemen;
- f. voor gronden welke als tuin zullen fungeren behorende bij woningen, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in de bestemming "Tuin" van overeenkomstige toepassing;
- g. voor gronden welke als ontsluitingswegen en -paden, resp. groen en water zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in resp. de bestemmingen "Verkeer - Verblijfsgebied", "Groen", "Water - 1" van overeenkomstige toepassing.

28.3 Specifieke gebruiksregels

28.3.1 Woningen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, t.w. kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

Artikel 29 Leiding - Riool

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolwater persleiding, met een diameter van 400 mm.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Verbod

Op de voor "Leiding - Riool" bestemde gronden, mag in afwijking van de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) dan 'Leiding - Riool', op bedoelde gronden niet worden gebouwd.

29.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 29.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming "Leiding - Riool" en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

29.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie "Leiding - Riool" mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³.

29.3 Ontheffing van de bouwregels

29.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 29.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere bestemmingen dan "Leiding - Riool", mits het belang van de leiding hierdoor niet wordt geschaad. Geen ontheffing kan worden verleend voor bebouwing binnen 4 meter gemeten aan weerszijden uit de hartlijn "leiding - riool".

29.3.2 Advies

Alvorens ontheffing te verlenen winnen zij het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan het ontheffingsbesluit, ter bescherming van het leidingbelang.

29.4 Aanlegvergunning

29.4.1 Verbod

Op de voor "Leiding - Riool" bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. Het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

29.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

29.4.3 Vergunning

Aanlegvergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 29.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leiding of het goed functioneren ervan.

29.4.4 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

Artikel 30 Waarde - Archeologie

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om bouwvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 30.3.1.

30.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan bouwvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

30.3 Aanlegvergunning

30.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de hierna onder 30.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die:

- a. dieper reiken dan 1,5 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m² beslaan (gebied A);
- b. dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan (gebied B).

30.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

30.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het aanlegvergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

30.3.4 Vergunning

Aanlegvergunning wordt verleend, indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

30.3.5 Rapport archeologisch deskundige

Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

30.3.6 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan aanlegvergunning

Aan een aanlegvergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 31 Waterstaat - Waterkering

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Verbod

Ter plaatse van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering', mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterkering', niet binnen bedoelde zone worden gebouwd.

31.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 31.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming "Waterstaat - Waterkering" en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

31.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie Waterstaat - Waterkering mogen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals kademuren, duikers, keerwanden, beschoeiingen e.d.

31.3 Ontheffing van de bouwregels

31.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 31.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan "Waterstaat - Waterkering", mits het belang van de waterkering hierdoor niet wordt geschaad.

31.3.2 Advies

Alvorens ontheffing te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de dijkbeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan het ontheffingsbesluit, ter bescherming van genoemd belang.

Artikel 32 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van een hoofdwatgang.

32.2 Bouwregels

Ter plaatse van de bestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie', mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' niet op bedoelde gronden worden gebouwd.

32.3 Ontheffing van de bouwregels

32.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 32.2 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie', mits het belang van de hoofdwatgang hierdoor niet wordt geschaad.

32.3.2 Advies

Alvorens ontheffing te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van het waterschap, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan het ontheffingsbesluit, ter bescherming van genoemd belang.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 33 Antidubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 34 Algemene bouwregels

34.1 Maximum bebouwingspercentage

Ingeval voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen noch in de regels, noch op de plankaart een maximum bebouwingspercentage is vermeld, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

34.2 Maximum bouwhoogte

- a. voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de plankaart;
- b. voor woningen mag de maximum bouwhoogte (nokhoogte) niet meer bedragen dan 7 meter boven de maximum goothoogte.

34.3 Maximum goothoogte

Ingeval de toegestane bouwhoogte in bouwlagen is vermeld, dient voor het berekenen van de maximum toegestane goothoogte een hoogte van 3,5 meter voor een bouwlaag van een woonfunctie resp. een hoogte van 4,5 meter voor een niet-woonfunctie te worden aangehouden.

34.4 Souterrain

Een souterrain mag niet hoger reiken dan 2 meter boven peil.

34.5 Afdekking van gebouwen

Ingeval noch de regels, noch de plankaart duidelijkheid verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

34.6 Dakkapellen

Dakkapellen op schuine dakvlakken zijn toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. ingeval zij geplaatst worden op het voordakvlak of een naar de weg of het openbaar groen gekeerd dakvlak, mogen zij niet breder zijn dan 2/3 deel van bedoeld dakvlak, waarbij tenminste 0,5 meter afstand tot de zijkant van het dakvlak aangehouden dient te worden. Niet meer dan één dakkapel mag in het voordakvlak worden gerealiseerd;
- b. ingeval zij geplaatst worden op een ander dakvlak dan de genoemde, geldt dat zij tenminste 0,5 meter afstand tot de zijkant van het dakvlak dienen aan te houden;
- c. op een aanbouw aan een niet-gestapelde woning is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
- d. in alle gevallen geldt dat de bovenzijde tenminste 0,5 meter onder de nok van het pand dient te blijven en de voorzijde tenminste 1 meter dient terug te liggen ten opzichte van de gevel.

34.7 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding "Onderdoorgang" mag een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de breedte en hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen, met dien verstande dat ingeval de onderdoorgang tevens voor autoverkeer bestemd is deze niet minder dan 3,5 meter breed resp. 4,2 meter hoog mag zijn.

34.8 Toegestane bebouwing op een bestemmingsvlak

Ten aanzien van de toegestane bebouwing op een bepaald bestemmingsvlak, gelden de bebouwingsnormen (incl. de bestemmings- en bouwgrenzen) vermeld op de plankaart, tenzij in de regels anders is bepaald.

Artikel 35 Algemene ontheffingsregels

35.1 Ontheffing van de maximaal toegestane bouwhoogte

burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak.

Artikel 36 Algemene procedureregels

36.1 Procedure ontheffing van bouw- en/of gebruiksregels

Alvorens ontheffing te verlenen van de bouw- en/of gebruiksregels van dit bestemmingsplan, stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. De stukken welke betrekking hebben op het voornemen om ontheffing te verlenen, worden gedurende 2 weken ter inzage gelegd, na voorafgaande bekendmaking.

36.2 Bevoegdheid tot vaststellen exploitatieplan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een wijzigingsplan dat voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Artikel 37 Overige regels

37.1 Geluidhinder

37.1.1 Realisatie van geluidsgevoelige objecten

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van geluidsgevoelige objecten voorzover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

37.1.2 Maximum aantal rijstroken wegen

Wegen mogen niet meer dan 2 rijstroken tellen (voorsorteerstroken en parkeerstroken niet meegeteld).

37.2 Veiligheidszone lpg

37.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone lpg", mogen in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen op en gebruik van de betreffende gronden, binnen bedoelde zone geen 'beperkt kwetsbare objecten' en 'kwetsbare objecten' gerealiseerd worden.

37.2.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 37.2.1 indien uit nader onderzoek is gebleken dat door het nemen van maatregelen of anderszins voldaan kan worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de daarop gebaseerde regelingen terzake van lpg.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 38 Overgangsrecht

38.1 Overgangsrecht bouwwerken

38.1.1 *Aanwezige bouwwerken*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

38.1.2 *Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 38.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 38.1.1 met maximaal 10 %.

38.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Lid 38.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

38.2 Overgangsrecht gebruik

38.2.1 *Bestaand gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

38.2.2 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 38.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

38.2.3 *Verboden gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 38.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

38.2.4 *Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik*

Lid 38.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 39 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Hillesluis", gemeente Rotterdam.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 2

Toelichting

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten geeft aan welke bedrijven binnen het plangebied in beginsel zijn toegestaan. Alle bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij milieucategorie 1 betekent dat een bedrijfstype weinig potentiële milieuhinder veroorzaakt en milieucategorie 5 of 6 veel milieuhinder veroorzaakt.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI'93) van het CBS. Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering - 2007". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor geluid is aangegeven of sprake is van continu geluid en van activiteiten die op een gezonde terrein thuishoren. Voor wat betreft verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn indices gegeven.

De lijst van bedrijfsactiviteiten volgt de publicatie van de VNG, maar met een algemeen verschil. De lijst gaat alleen over activiteiten die in een bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld sport- en recreatieve voorzieningen niet opgenomen, omdat die in Rotterdam een aparte bestemming zijn. Voor een uitsplitsing naar afstanden per categorie wordt verwezen naar de VNG-publicatie. In de tabel behorend bij het bestemmingsplan bepaalt de grootste indicatieve afstand de milieucategorie.

De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:

categorie 1:	afstand tot woningen 0 of 10 meter
categorie 2:	afstand tot woningen 30 meter
categorie 3.1:	afstand tot woningen 50 meter
categorie 3.2:	afstand tot woningen 100 meter
categorie 4.1:	afstand tot woningen 200 meter
categorie 4.2:	afstand tot woningen 300 meter
categorie 5.1:	afstand tot woningen 500 meter
categorie 5.2:	afstand tot woningen 700 meter
categorie 5.3:	afstand tot woningen 1000 meter
categorie 6:	afstand tot woningen 1500 meter

Plangebied

Voor dit plangebied wordt de onderstaande lijst met bedrijfsactiviteiten gehanteerd:

sbi-code		Omschrijving	cat.
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken, productieoppervlak <= 200 m²	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1	- verwerkingscapaciteit < 2.500 kg meel/week	2
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken, productieoppervlak <= 200 m²	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, productieoppervlak <= 200 m²	2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2

22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	Grafische afwerking	1
2223	B	Binderijen	2
2224		Grafische reproductie en zetten	2
2225		Overige grafische activiteiten	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
316		Elektrotechnische industrie niet elders genoemd	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN NIET ELDERS GENOEMD	
361	2	Meubelstoffeerderijen bedrijfsoppervlak < 200 m ²	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3661.1		Sociale werkvoorziening	2
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	2
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties cat. A	1
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E2	- blokverwarming	2
41	-		
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	

41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	2
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak < 1.000 m²	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	B	Autobekleiderijen	1
5020.5		Autowasserijen	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	0	Benzineservisestations:	
505	3	- zonder LPG	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5122		Groothandel in bloemen en planten	2
5134		Groothandel in dranken	2
5135		Groothandel in tabaksproducten	2
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	2
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	2	- algemeen, bedrijfsoppervlak ≤ 2.000 m²	2
5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	6	- algemeen, bedrijfsoppervlak ≤ 200 m²	2
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	2	- algemeen: bedrijfsoppervlak ≤ 2.000 m²	2
5155.2		Groothandel in kunstmeststoffen	2
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	2
517		Overige Groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551		Kantines	1
5552		Cateringbedrijven	2
60	-	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven	2
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2

63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	B0	zendinstallaties:	
642	B2	- FM en TV	1
642	B3	- GSM- en UMTS-steunzenders	1
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	2
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
72	B	Switchhouses	2
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinrichtingen, met afdekking voorbezinktanks:	
9001	B	rioolgemalen	2
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	1	- uitvaartcentra	1
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	1



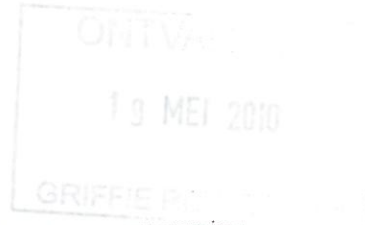
KENNISGEVING BESTEMMINGSPLAN "Hillesluis"

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken bekend dat tegen het besluit van de Gemeenteraad van Rotterdam tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hillesluis" geen beroep c.q. een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zodat dit bestemmingsplan met ingang van 31 december 2010 onherroepelijk is geworden.

Rotterdam, 12 januari 2011,
Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen:

H.Goedhart,
algemeen directeur dS+V

Rotterdam, 18 mei 2010.



Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Hillesluis".



Alsmede te agenderen
op een nader door het
presidium te bepalen
tijdstip.

Aan de Gemeenteraad.

Inleiding

Hierbij bieden wij u ter vaststelling het bestemmingsplan "Hillesluis" aan. Uitgangspunt voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen te actualiseren, terwijl het anderzijds de bedoeling is enige nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het plangebied van het bestemmingsplan "Hillesluis" wordt – globaal gezien – aan de noordzijde begrensd door de Putselaan en 2^o Rosestraat, aan de oostzijde door de Colosseumweg en de spoorlijn Rotterdam-Dordrecht, aan de zuidzijde door de Breeweg, Breeplein en Bree, aan de westzijde door de Groene Hilledijk en Hillevliet.

Nieuwe ontwikkelingen

Hoewel het plangebied grotendeels conserverend is bestemd, beogen wij met dit bestemmingsplan tevens enige nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, te weten :

- a. Wielslag (hoek Putselaan / Hillevliet) : woningen, school, zorgvoorzieningen, parkeergarage;
- b. Beukelaarsstraat : senioren- en groepswoningen, dagopvang;
- c. Groningerstraat : winkels, woningen, parkeervoorzieningen, inclusief een voetgangersverbinding tussen de Beijerlandse laan en het Brabantseplein;
- d. hoek Adriaen Nimantsstraat / Groene Hilledijk : woningen en andere voorzieningen;
- e. het verbreden van de singel van de Hillevliet;
- f. door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt een bestemmingsverruiming met de functie *horeca* mogelijk gemaakt voor niet meer dan 6 panden in het gebied Beijerlandse laan 129 t/m 167 en Zuidpolderstraat 46.

Bewonersparticipatie

Op 27 januari 2010 heeft de deelgemeente Feijenoord een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd, waarbij burgers en maatschappelijke organisaties kennis konden nemen van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening

Om de hierna genoemde redenen stellen wij u voor geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat : door middel van (toekomstige) gronduitgiften het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder b, van de Wro niet noodzakelijk is en er geen aanvullende eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder c van de Wro noodzakelijk zijn.

KOPIE



Verantwoording groepsrisico

Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan (in casu een bestemmingsplan) dient het bevoegd gezag een gemotiveerde afweging te maken tussen de risico's van externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan. Naar aanleiding van het advies d.d. 19 maart 2010 van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond merken wij ten aanzien van het groepsrisico het volgende op :

Aan de Korte Stadionweg bevindt zich een LPG tankstation. Ten aanzien van het groepsrisico geldt dat een deel van het invloedsgebied van 150 meter rond het vulpunt binnen het plangebied valt. Binnen deze zone is geen bebouwing aanwezig en wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Het groepsrisico binnen het hele invloedsgebied ligt onder de oriënterende waarde. Wij stellen U derhalve voor dit lage groepsrisico aanvaardbaar te achten.

Een andere risicobron vormt het spoortraject Rotterdam – Barendrecht, in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uitgaande van prognoses uit 2007 en met toepassing van bonte treinen (zowel wagons met brandbare gassen en met brandbare vloeistoffen) is de grootste overschrijding van het groepsrisico ter plaatse van Hillesluis een factor 4,49 ten opzichte van de oriënterende waarde (de oriënterende waarde is 1). Bij toepassing van bloktreinen (gescheiden transport van brandbare gassen en vloeistoffen) ligt het groepsrisico onder de oriënterende waarde (factor 0,35).

Het ministerie van VROM streeft in zijn beleid naar gescheiden transport van brandbare gassen en vloeistoffen. Deze bronmaatregel valt onder verantwoordelijkheid van Prorail en is op middellange termijn realiseerbaar.

Omdat in het bestemmingsplan Hillesluis sprake is vervangende nieuwbouw, neemt het aantal personen binnen het invloedsgebied niet toe, zodat ook het groepsrisico niet toeneemt.

Uit overleg met de Brandweer blijkt dat de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid van het gehele plangebied voldoende zijn.

Aangezien het bestemmingsplan Hillesluis niet zorgt voor een toename van het groepsrisico en een sterke beperking van het groepsrisico een reële mogelijkheid is, stellen wij U voor het groepsrisico van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Rotterdam – Barendrecht aanvaardbaar te achten.

Zienswijzenrapportage

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Hillesluis" heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, te weten met ingang van 24 december 2009 t/m 3 februari 2010.

Tezamen met het ontwerpbestemmingsplan hebben de volgende stukken ter inzage gelegen :

1. Horecabeleid deelgemeente Feijenoord 2007-2011.
2. Bezonningsstudie Wielslag 19 oktober 2009.
3. Akoestisch onderzoek Hillesluis 11 december 2009.
4. Notitie luchtkwaliteitsonderzoek Hillesluis d.d. 18 december 2009.
5. Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ontwerpbestemmingsplan Hillesluis.



Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan leidde tot de indiening van één zienswijze.

De zienswijze – welke de datum draagt van 2 februari 2010 - is aan een andere instantie dan uw raad gericht, zodat wij u voorstellen deze zienswijze als aan u gericht te beschouwen.

Hoewel de ontvangstbevestiging van deze zienswijze gedateerd is op 5 februari 2010 en de periode voor indiening van zienswijzen liep tot en met 3 februari 2010, kan niet geconcludeerd worden dat de zienswijze te laat is ingediend.

De zienswijze is namelijk niet per post verzonden; zij is in een blanco enveloppe bij de dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting afgegeven. Niet meer kon worden nagegaan aan wie en wanneer de brief is afgegeven. In verband hiermede kan niet worden vastgesteld of de zienswijze voor het einde van de termijn is ontvangen (artikel 6:9 sub 1 Algemene wet bestuursrecht).

In verband hiermede stellen wij u voor reclamant het voordeel van de twijfel te geven over de vraag of zijn zienswijze tijdig is ingekomen.

Samenvatting inhoud zienswijzen plus commentaar

1. Reclamant 1.

1.1 Reclamant maakt bezwaar tegen de locaties Wielslag en Groningerstraat. Hij is van mening dat genoemde projecten niet gebouwd mogen worden voordat is voldaan aan de 10% eis extra wateroppervlak van de eerder voltooide projecten (Essalaam moskee, terrein Mediamarkt en de verharding van de binnenterreinen van het project Riederpoort). De verbreding van de Hillevliet moet deze projecten eerst compenseren.

Het bouwplan voor de Wielslag is niet conserverend van aard. Het gebouwde oppervlak neemt toe van 3000 m2 tot 7000 m2 en een straat wordt 15 meter naar het zuiden verplaatst. Tevens verdwijnt een grote hoeveelheid groen uit de wijk.

Evenmin is het plan voor de Groningerstraat conserverend van aard. Hier worden ongeveer 20 winkels met 50-100 m2 winkeloppervlak gesloopt en 4-6 winkels met minimaal 500 m2 oppervlak teruggebouwd.

Commentaar

Het waterschap Hollandse Delta verlangt dat bij uitbreiding van het verhard oppervlak in stedelijk gebied 10 % van de toename wordt gecompenseerd door aanleg van extra wateroppervlak in het plangebied, hetzij in hetzelfde peilgebied.

Drie van de vier nieuwe ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden op basis van het onderhavige bestemmingsplan (t.w. Groningerstraat, Adriaen Nimantsstraat en Beukelaarsstraat) zorgen niet of nauwelijks voor een toename van verhard oppervlak. De vierde ontwikkelingslocatie, t.w. "Wielslag", zorgt voor een toename van het verhard oppervlak met circa 1250 m2. De gebouwen op deze locatie zullen evenwel voor het grootste deel voorzien worden van een zogenaamd "groen dak", hetgeen een substantiële compensatie oplevert.

De extra verharding van de binnenterreinen van het project Riederpoort (circa 2700 m2), tezamen met de bouwlocaties Essalaam moskee (circa 990 m2) en Mediamarkt (circa 2000 m2), kunnen gecompenseerd worden uit de verbreding van de singel aan de Hillevliet.

Eind 2010 / begin 2011 zal deze singel aan alle zijden met één meter verbreed worden, hetgeen zal resulteren in circa 1000 m2 extra wateroppervlak.



Dit is voldoende voor de compensatie van zowel de projecten die voortvloeien uit de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan als de eerder gerealiseerde projecten.

Ten aanzien van de opmerking van reclamant dat de projecten Groningerstraat en Wienslag en niet zouden mogen worden gerealiseerd voordat bedoelde compensatie van de eerder gerealiseerde projecten heeft plaatsgevonden, merken wij op dat er geen wettelijke regeling is die zulks voorschrijft.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2 Verder passen de plannen volgens reclamant niet in de Ontwikkelingsvisie Feijenoord 2020. Hierin staat te lezen (blz. 19) dat de opgave bestaat uit het versterken van het groene karakter en het kleinschalig aanpassen van de woonvoorraad aan de huidige woonwensen.

In het plan Rieder Noord van De Nijl Architecten 2004 is de doorbraak bij de Groningerstraat beschreven en is aldaar een sportzaal gepland. Elders in Hillesluis is geen ruimte om een sportzaal te realiseren.

Commentaar

Ontkend wordt dat de projecten Wienslag en Groningerstraat niet zouden passen in de Ontwikkelingsvisie Feijenoord 2020. Op pagina 20 van de visie is te lezen dat in Hillesluis de Slaghekbuit en het noordelijk deel van de Riederbuit een stedelijk karakter hebben. Ons inziens passen bedoelde ontwikkelingen prima daarin. Inderdaad is in Hillesluis een nieuwe sportzaal gewenst, omdat de bestaande ruimte aan het Stichtseplein verouderd is. De locatie voor een sportzaal is nog in onderzoek. Het is evenwel niet de bedoeling deze aan de Groningerstraat te realiseren.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.3 Verder is volgens reclamant de gevolgde procedure niet juist met betrekking tot inspraak en vooroverleg met de bewoners; de procedure zou overgedaan moeten worden.

In de toelichting staat in hoofdstuk 10 over participatie dat in november 2009 een bewonersavond wordt georganiseerd voor het project Wienslag.

Reclamant merkt op dat op deze avond alleen de bewonersorganisatie was uitgenodigd; er zijn geen uitnodigingen aan bewoners verstuurd.

Commentaar

De deelgemeente Feijenoord heeft op 27 januari 2010 een inloopbijeenkomst georganiseerd terzake van het terinzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Hillesluis. Tijdens deze avond is een toelichting gegeven op het plan en zijn vragen van bewoners beantwoord. Daarnaast heeft zij op 5 oktober 2009 de betrokken bewonersorganisatie geïnformeerd over het project Wienslag. De bewonersorganisatie had geen bezwaar tegen het project.

Sinds de afschaffing (1 juli 2005) van de wettelijk verplichte inspraak op grond van de Wet op de Ruimtelijke ordening (artikel 6a), voert de gemeente Rotterdam terzake van inspraak het beleid dat alleen in geval de raad of het college van burgemeester en wethouders daartoe uitdrukkelijk besluit inspraak wordt gehouden op grond van de Inspraakverordening Rotterdam. Een dergelijk besluit is voor Hillesluis niet genomen,



omdat in dit gebied slechts een beperkt aantal ontwikkelingslocaties aan de orde is, waarvoor de deelgemeente aparte voorlichtingsbijeenkomsten heeft georganiseerd. Het overgrote deel van het plangebied is overeenkomstig de bestaande situatie bestemd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.4 Reclamant heeft ten aanzien van de notitie Luchtkwaliteit twijfels over de getallen voor toename van het verkeer en mist hij de tabellen voor vervuilende stoffen (PM 10 en NO₂). Hij zegt niet na te kunnen gaan of deze notitie correct is.

Commentaar

Op 15 november 2007 is de wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) - hierna de Wet luchtkwaliteit genoemd – in werking getreden. Tegelijk met de wet zijn het “Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” in werking getreden. De wet maakt namelijk onderscheid tussen ruimtelijke projecten die wel / niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Het Besluit regelt de grens daartussen. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen behoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ opgenomen in de Wet luchtkwaliteit.

Voor plannen die niet bestaan uit louter kantoren en/of woningen, doch een gemengd programma hebben (zoals in Hillesluis) kan met behulp van de door het ministerie van VROM ontwikkelde NIBM-tool (worst-case scenario) worden berekend of het plan al dan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling.

De etmaalintensiteit neemt met maximaal 475 motorvoertuig bewegingen per etmaal toe. Het percentage vrachtverkeer bedraagt maximaal 4%. Deze waarden zijn ingevoerd in de NIBM-tool. Uit de resultaten - weergegeven in bijlage 3 van de notitie Luchtkwaliteit d.d. 18 december 2009 – blijkt dat sprake is van een NIBM project.

Daarom hoeft geen toetsing plaats te vinden aan de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ opgenomen in de Wet luchtkwaliteit, zodat hiervoor ook geen tabellen zijn opgenomen in het plan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.5 Reclamant was in de veronderstelling dat het vaststellen van een bestemmingsplan een bevoegdheid van de deelgemeente was. Hij verzoekt aan te geven bij welke verordening geregeld is dat het geen deelgemeente bevoegdheid is.

Commentaar

In artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat de gemeenteraad bevoegd is een bestemmingsplan vast te stellen.

Deze bevoegdheid is in de gemeente Rotterdam alleen overgedragen aan de deelraad voor de vaststelling van projectbestemmingsplannen, voor zover gebruikmaking van die bevoegdheid nodig is ten behoeve van de realisatie van een binnen één bouwaanvraag passend project (geen “stedelijk project” zijnde).

Dit is geregeld in de bijlage 1, behorende bij de Deelgemeenteverordening 2010 (gemeenteblad 2010, nummer 57).

Het bestemmingsplan “Hillesluis” betreft geen projectbestemmingsplan, doch een gebiedsbestemmingsplan, zodat dit plan door de gemeenteraad vastgesteld dient te worden.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.6 Tenslotte vraagt reclamant of bestemmingsplannen en bekendmakingen terzake ook aan de deelgemeente gestuurd worden, omdat deze verantwoordelijk is voor de participatie. Hij vraagt zich af waarom de deelgemeente niet voorkomt in de lijst van overlegpartners.

Commentaar

De deelgemeente wordt niet vermeld in de lijst van overlegpartners, omdat bedoelde lijst opgesteld is voor raadpleging van externe (niet gemeentelijke) overlegpartners, ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. In dit artikel is het verplichte overleg geregeld met waterschappen en besturen van aangrenzende gemeenten, alsmede met die diensten van rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplannen worden in nauw overleg met de betrokken deelgemeente opgesteld. Deelgemeenten worden door de dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting voortdurend betrokken bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. Aan een deelgemeente wordt in alle fasen van het plan advies gevraagd over het in voorbereiding zijnde plan, welk advies aan het college van burgemeester en wethouders wordt voorgelegd.

Tevens wordt een deelgemeente vooraf geïnformeerd over de terinzagelegging van een bestemmingsplan, mede in verband met het feit dat de plannen ook op het deelgemeentekantoor ter inzage worden gelegd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

A 1

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) heeft medegedeeld dat de bestemming "Waarde – Archeologie" (artikel 29 in het ontwerpbestemmingsplan) enige aanpassing behoeft, omdat in artikel 29.3.1 geen minimum oppervlaktemaat is genoemd voor gebied A en het maaiveld is genoemd in plaats van NAP. Dit leidt tot ons voorstel om in de regels artikel 29.3.1 als volgt te herformuleren en te vernummeren tot artikel 30.3.1 (in verband met de tussenvoeging van een nieuw artikel 28 Woongebied) :

"In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 30.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die :

- a. dieper reiken dan 1,5 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m² beslaan (gebied A);
- b. dieper reiken dan 1,5 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan (gebied B)."

In het renvooi van de plankaart dient bij de bestemming "Waarde – Archeologie" in het groene vlak de hoofdletter A te worden geplaatst en in het gele vlak de hoofdletter B.



Dezelfde aanpassing dient te worden gedaan op de plankaart archeologie.
Voorgesteld wordt het plan aldus aan te passen.

A 2

Er is een plan voor vervangende nieuwbouw van woningen op de hoek van de Beukelaarsstraat (nummers 37 en 39) en Slaghekstraat (nummers 8, 9 en 10). Aangezien er nog geen gedetailleerd bouwplan bekend is, wordt voorgesteld deze nieuwbouw mogelijk te maken door middel van een globale bestemming ("Woongebied"), waarin maximaal 8 woningen met de daarbij behorende tuinen toegestaan zijn, in maximaal 4 bouwlagen. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 70.

In verband met de tussenvoeging van de nieuwe bestemming "Woongebied" die artikel nummer 28 krijgt, dienen het oude artikel 28 en de hierna volgende artikelen vernummerd te worden.

Voorgesteld wordt de regels en plankaart aldus aan te passen.

A 3

Nu de planvorming voor de ontwikkelingslocatie aan de Groningerstraat verder gevorderd is, is het wenselijk gebleken voor deze locatie het maximaal aantal te realiseren woningen te verhogen van 30 naar 40 (artikel 6.2.3 onder d., alsmede het toegestane winkeloppervlak te verhogen van maximaal 3000 m² naar 4000 m². (artikel 6.2.3. onder c.)

Verder was grenzend aan de tuinen van de woningen aan de Beverstraat een maximum bouwhoogte van 7 meter opgenomen (artikel 6.2.3 onder b.) Gebleken is dat deze maximum hoogte maximaal 9 meter moet worden in verband met een overkapping van het parkeerdek. Voor wat betreft de bebouwingsvlek zal deze nieuwe maximum hoogte gelden, voor zover zij valt binnen de zone van 22 meter gemeten uit de achtergevelbouwgrens van de woningen aan de Beverstraat.

Tevens dient alsnog geregeld te worden dat de voetgangersstraat als bedoeld in artikel 6.1 behalve de reeds voorgeschreven maximum breedte van 15 meter, tevens een minimum breedte van 10 meter dient te hebben (artikel 6.2.3 onder a.).

Voorgesteld wordt de planregels aldus aan te passen.

A 4

Het voornemen bestaat medewerking te verlenen aan vergroting van winkelruimten op het binnenterrein van het bouwblok Beijerlandse laan / Beverstraat, gelegen ten noorden van de Slaghekstraat, door een éénlaagse bebouwing toe te staan.

Bedoelde gronden dienen hiertoe de bestemming "Gemengd -1" te krijgen in plaats van de in het ontwerpplan gelegde bestemming "Verkeer-Erf".

Voorgesteld wordt de plankaart aldus aan te passen.

A 5

Het netwerk van straatpaden over Nederland is veranderd in die zin dat er geen straatpad meer loopt over de zuidrand van het plangebied.

In verband hiermede wordt voorgesteld de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone straatpad" van de plankaart te verwijderen (incl. renvooi), alsmede in de regels artikel 36.3 te schrappen.

A 6

Gebleken is dat in artikel 4.5.1 (wro-zone – wijzigingsgebied -1) voor de Zuidpolderstraat het huisnummer 46 is vermeld, terwijl dit nummer 77 moet zijn.

Voorgesteld wordt dit in de regels te verbeteren.



A 7

Vergeten is op de plankaart een horeca aanduiding te plaatsen op het adres Beijerlandse laan 82 (bestemming Gemengd - 4).

Voorgesteld wordt de plankaart op dit punt te corrigeren.

A 8

Op de Schildstraat nummer 114 is geen horeca meer aanwezig, doch is een vereniging / stichting gevestigd.

Voorgesteld wordt de regels (artikel 25 lid 25.1 sub b. en c.) hierop aan te passen en de horeca aanduiding op de plankaart op genoemd adres te verwijderen en te vervangen door de aanduiding "maatschappelijk".

A 9

Aan de Groningerstraat 2B (bestemming Gemengd - 4) bevindt zich een dansschool.

Aangezien deze functie gevat kan worden onder het bredere functiebegrip "maatschappelijk", wordt voorgesteld op de plankaart voor genoemd adres alsnog de aanduiding "maatschappelijke voorziening" op te nemen.

Tevens dienen de regels op dit punt te worden aangepast (artikel 7.1 sub e.) in die zin dat ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijke voorziening" een dansschool is toegestaan. Geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.

Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor :

- I. de zienswijzen van reclamant 1 als aan de gemeenteraad gericht te beschouwen en in behandeling te nemen;
- II. de zienswijzen nummers 1.1 t/m 1.6 ongegrond te verklaren;
- III. het groepsrisico voortvloeiend uit het LPG verkooppunt aan de Korte Stadionweg en het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Rotterdam – Barendrecht aanvaardbaar te achten;
- IV. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Hillesluis" aan te passen op de wijze zoals in ons voorstel is aangegeven;
- V. het bestemmingsplan "Hillesluis" vast te stellen, met inachtneming van de onder punt IV bedoelde aanpassingen.
- VI. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening melden wij dat dit te nemen raadsbesluit onderwerp van een referendum kan zijn.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

A. Littoij, l.s.

De burgemeester,

L.M.M. Bolsius, l.b.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 mei 2010
(raadsvoorstel nr. 10/2132);

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Hillesluis" met ingang van 24 december 2009 t/m 3 februari 2010 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan één reclamant (reclamant 1) zijn zienswijzen kenbaar heeft gemaakt;

dat reclamant zijn zienswijzen aan de verkeerde instantie heeft gericht, zodat hij instemt met het voorstel van het college om deze zienswijzen als aan hem gericht te beschouwen;

dat hij instemt met het voorstel van het college om reclamant het voordeel van de twijfel te geven ten aanzien van de vraag of de zienswijze tijdig is ingekomen;

dat de zienswijzen van reclamant samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van het college, vermeld in hun voorstel, welke dient te leiden tot het ongegrond verklaren van de zienswijzen tot de zijne maakt;

dat hij instemt met het voorstel van het college om het groepsrisico voortvloeiend uit het LPG verkooppunt aan de Korte Stadionweg en het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Rotterdam – Barendrecht aanvaardbaar te achten;

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen welke voortvloeien uit de ambtshalve voorstellen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

dat hij de motivering van het college dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld behoeft te worden, tot de zijne maakt;

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

- I. de zienswijzen van reclamant 1 in behandeling te nemen;
- II. ongegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.1. t/m 1.6;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Hillesluis" aan te passen op de wijze zoals aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. het bestemmingsplan "Hillesluis" vast te stellen met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting;
- V. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.



Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

J.G.A. Paans

A. Aboutaleb



De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 mei 2010
(raadsvoorstel nr. 10/2132);

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Hillesluis" met ingang van 24 december 2009 t/m 3 februari 2010 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan één reclamant (reclamant 1) zijn zienswijzen kenbaar heeft gemaakt;

dat reclamant zijn zienswijzen aan de verkeerde instantie heeft gericht, zodat hij instemt met het voorstel van het college om deze zienswijzen als aan hem gericht te beschouwen;

dat hij instemt met het voorstel van het college om reclamant het voordeel van de twijfel te geven ten aanzien van de vraag of de zienswijze tijdig is ingekomen;

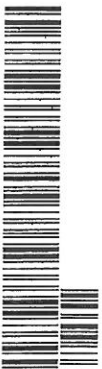
dat de zienswijzen van reclamant samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van het college, vermeld in hun voorstel, welke dient te leiden tot het ongegrond verklaren van de zienswijzen tot de zijne maakt;

dat hij instemt met het voorstel van het college om het groepsrisico voortvloeiend uit het LPG verkooppunt aan de Korte Stadionweg en het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Rotterdam – Barendrecht aanvaardbaar te achten;

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen welke voortvloeien uit de ambtshalve voorstellen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

dat hij de motivering van het college dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld behoeft te worden, tot de zijne maakt;



Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

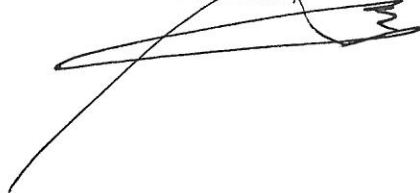
- I. de zienswijzen van reclamant 1 in behandeling te nemen;
- II. ongegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.1. t/m 1.6;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Hillesluis" aan te passen op de wijze zoals aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. het bestemmingsplan "Hillesluis" vast te stellen met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting;
- V. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 september 2010.

De griffier,



De voorzitter,





Gemeente Rotterdam

Gemeentewerken

Ingenieursbureau

Notitie

Bezoekadres: Galvanistraat 15

Postadres: Postbus 6633

3002 AP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

Van: J.T. Jansen

Telefoon: (010) 4895476

Fax: (010) 4894500

E-mail: jjansen@gw.rotterdam.nl

Aan : D. Harteveld (dSV)
Kopie aan : R.Meijer (dSV), C. Wieles (dSV)
Datum : 22 juli 2010
Betreft : Aanvulling luchtonderzoek nav
wijziging programma BP Hillesluis
Projectcode : 2010-0019

1. Inleiding

Deze aanvulling heeft betrekking op het eerder uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan Hillesluis, d.d. 18 december 2009, projectcode 20090047- Hillesluis. Conclusie was dat aannemelijk is gemaakt dat dit bestemmingsplan in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Daarnaast wordt voldaan aan het Rotterdamse beleid en het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit plan voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteit. Door kleine wijzigingen in het programma (voortkomend uit ter inzage legging) wordt opnieuw bekeken wat deze wijzigingen voor invloed hebben op de luchtkwaliteit. De resultaten hiervan zijn in deze notitie beschreven.

2. Plangebied en aanpassing Programma

Voor de invulling van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de eerdere notitie d.d. 18 december 2009.

De wijziging betreft locatie B Groningerstraat waar in het oorspronkelijke plan maximaal 3.000 m² b.v.o. detailhandel en maximaal 30 woningen kunnen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast, op deze locatie zijn nu maximaal 4.000 m² b.v.o. detailhandel en maximaal 40 woningen mogelijk.

3. Aanpak

Voor deze analyse is, evenals bij het eerdere rapport, gebruik gemaakt van de door het ministerie van VROM ontwikkelde NIBM-tool.

Gekeken is welk wegvak de hoogste planbijdrage heeft. Bij de verkeersgegevens van het betreffende wegvak is de procentuele toename van de wijziging opgeteld (33%). Deze waarde is ingevuld in de NIBM tool. Aangenomen wordt dat bij de verhoging van de verkeersintensiteit het verloop van de verkeerstromen vergelijkbaar blijft.

Verder wordt er vanuit gegaan dat met betrekking tot overige ontwikkellocaties in de buurt de analyse gelijk blijft en het BP Hillesluis (evenals in de vorige rapportage aangegeven) afzonderlijk mag worden beschouwd.

Vervolgens wordt geconcludeerd of het plan wel/niet NIBM is.



5. Analyse

In het oorspronkelijke programma nam de etmaalintensiteit met maximaal 475 motorvoertuigbewegingen per etmaal toe. Het percentage vrachtverkeer bedraagt maximaal 4%. Als bij de verkeersintensiteit 33 % wordt opgeteld wordt de maximale verkeersintensiteit 632 voor dit wegvak. Deze waarden zijn ingevoerd in de NIBM tool (versie 3 augustus 2009). De tool is een worst-case benadering.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)			632
Aandeel vrachtverkeer			4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,86
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,23
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig			

Uit de resultaten blijkt dat er sprake is van een NIBM project. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat dit plan een NIBM plan is.

Toetsingen aan Rotterdamsbeleid en Besluit gevoelige bestemmingen zijn ten opzichte van vorige rapportage ongewijzigd gebleven.

4. Conclusie

In deze analyse is aannemelijk gemaakt dat dit bestemmingsplan in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Daarnaast wordt voldaan aan het Rotterdamse beleid en het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit plan voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteit. De conclusies uit het eerder uitgevoerde onderzoek blijven hiermee ongewijzigd.



